

partage, de décider *motu proprio*, et dans le respect de la loi, de la vente publique, le juge n'intervenant plus que dans l'hypothèse de contredits, lesquels pourront viser tant les conditions de la vente que le principe même de cette dernière, soit et à cette occasion sur l'appréciation du caractère commodément partageable du bien ou non.

La jurisprudence du tribunal de céans, régulièrement publiée, est fixée en ce sens⁽¹²⁾.

d) Le tribunal de céans ne vidant pas sa saisine – puisqu'il peut toujours être saisi de contredits –, la question des dépens sera réservée.

En effet, et selon l'article 1017 du Code judiciaire, tout jugement définitif prononce, même d'office, la condamnation aux dépens contre la partie qui a succombé.

Un jugement définitif est celui qui, au sens de l'article 19 du Code judiciaire, épuise la juridiction du juge sur une question litigieuse, ce qui n'est pas le cas de la présente décision.

Les dépens seront donc réservés.

e) L'exécution provisoire est de droit (articles 1397 et suivants du C. jud.).

PAR CES MOTIFS, LE TRIBUNAL,

Statuant contradictoirement par application de l'article 775 du Code judiciaire,

- Ne vidant pas sa saisine;
- Dit les demandes recevables et fondées en la mesure ci-après précisée;
- Ordonne la sortie des deux indivisions relativement au bien (terrain) sis à (...);
- Désigne M^e Sophie Bellotto, notaire de résidence à Châtelet, pour procéder aux opérations de liquidation-partage;
- Réserve les dépens;
- Dit le présent jugement exécutoire par provision nonobstant tout recours et sans caution ni cantonnement.

Note

L'indivision asymétrique et son partage

Des faits soumis au tribunal de la famille de Namur, il apparaît que cinq personnes étaient titulaires de droits en pleine propriété, en nue-propriété ou en usufruit sur un même terrain, dont le partage était requis par deux d'entre elles. Le tribunal est notamment⁽¹³⁾ appelé à déterminer si ledit terrain se trouve ou non en

⁽¹²⁾ Trib.Namur (3^e ch.), 8 janvier 2014, *Rev. trim. dr. fam.*, 2015/4, 848-858.

⁽¹³⁾ Nous ne traiterons dans cette courte note que de la première partie du jugement et laissons de côté les questions relatives à la désignation d'un notaire pour représenter les par-

indivision compte tenu des différents droits qui le grèvent, et, dans l'affirmative, si le partage peut en être ordonné.

Quant à l'existence d'une indivision, il faut rappeler que la majorité de la doctrine définit ce concept comme consistant en «la coexistence sur un même bien de droits *de même nature* appartenant à des personnes différentes»⁽¹⁴⁾. Son application la plus fréquente est la copropriété, qui consiste, selon la définition admise, en la coexistence de droits de propriété concurrents sur un bien. On reconnaît cependant d'autres formes d'indivisions, particulièrement dans le domaine immobilier, dont, par exemple, des indivisions en usufruit ou en nue-propriété.

Dans le cas d'espèce, trois personnes disposent de droits en *pleine propriété* sur le bien, à concurrence de 3/15^e pour l'une et de 4/15^e pour les deux autres. Une quatrième personne est titulaire d'un droit de *nue-propriété* sur les 4/15^e restants et une dernière d'un droit d'*usufruit* sur ces mêmes 4/15^e.

Il est clair, tout d'abord, que le titulaire du droit d'usufruit n'est pas en indivision avec le titulaire du droit de nue-propriété. Le concours sur un même bien d'un droit d'usufruit et d'un droit de nue-propriété ne fait pas naître une indivision⁽¹⁵⁾, car ces droits issus du démembrement de la propriété sont davantage complémentaires que concurrents⁽¹⁶⁾. Ils sont donc de natures différentes.

En revanche, la nature du rapport qui lie l'usufruitier aux pleins propriétaires, d'une part, et le nu-propriétaire aux pleins propriétaires, d'autre part, est plus difficile à déterminer. Les droits en présence ne sont pas identiques, mais leur exercice concomitant induit une forme de concurrence.

ties absentes ou récalcitrantes, et celles relatives à la demande tendant à voir obtenir d'emblée la vente publique du bien.

⁽¹⁴⁾ J. HANSENNE, *Les biens. Précis*, t. II, Liège, éd. Collection scientifique de la Faculté de Droit de Liège, 1996, p. 845. En ce sens également, voy. N. BERNARD, *Précis de droit des biens*, Limal, Anthemis, 2013, p. 279; A. HENKES, obs. sous Bruxelles, 15 mars 1978, *Rev. not. b.*, p. 270; P. LECOCQ, *Manuel de droit des biens*, t. I, Bruxelles, Larcier, 2012, pp. 403-405; M. NEMERY, «Usufruit et indivision», *Rev. not. b.*, 1945, p. 197; V. SAGAERT, *Goederenrecht*, Malines, Kluwer, 2014, pp. 279-280; H. VANDENBERGHE, *Beginselen van Belgische privaatrecht*, t. V, livre 3, 2^e éd., Anvers, Story-Scientia, 1997, p. 8; Th. VAN SINAY, *Handboek gerechtelijke verdeling*, Gand, Larcier, 2011, p. 2.

⁽¹⁵⁾ Voy., par exemple, en jurisprudence: Civ. Louvain, 15 septembre 1943, *Rev. prat. not. b.*, 1947, p. 178; Liège, 18 avril 1989, *Rev. trim. dr. fam.*, 1990, p. 141; Anvers, 25 mai 1998, *T. not.*, 1999, p. 67; Gand, 25 février 2016, *Rev. not. b.*, 2017, p. 104, note G. DE LEVAL et D. STERCKX. En doctrine: R. DEKKERS, *Précis de droit civil belge*, t. I, Bruxelles, Bruylant, 1954, p. 666; P. DELNOY, «Sur le concept d'indivision», note sous Bruxelles, 26 septembre 2008, *Rev. not. b.*, 2010, p. 546; H. DE PAGE, *Traité élémentaire de droit civil belge*, t. VI, Bruxelles, Bruylant, 1942, p. 155; D. MICHIELS, «Actuele ontwikkelingen inzake mede-eigendom», in *Notariële actualiteit 2014-2015* (sous la dir. de F. BUYSENS et A.-L. VERBEKE), Anvers, Intersentia, 2015, p. 90; A. SCHICKS, *Traité-formulaire de la pratique notariale* (avec la collab. de A. VANISTENBEEK), t. IV, Louvain, Fonteyn, 1927, p. 180; Th. VAN SINAY, *op. cit.*, p. 2; P. WATELET, «Partages et licitations judiciaires», *Rép. not.*, t. XIII, *La procédure notariale*, liv. 5/3, Bruxelles, Larcier, 1988, p. 24.

⁽¹⁶⁾ Il en va encore de même, par exemple, entre le superficiaire et le tréfoncier ou entre l'emphytéote et le bailleur emphytéotique.

Puisque ces droits ne sont pas identiques, certains ont pu objecter qu'ils ne seraient pas «de même nature» et qu'il ne saurait donc y avoir d'indivision⁽¹⁷⁾. À propos d'un usufruitier et d'un plein propriétaire «indivis», R. Dekkers estime, en ce sens, que «la jouissance comme usufruitier entraîne des obligations que ne connaît pas la jouissance comme propriétaire; donc ces deux droits ne sont pas homogènes et ne se prêtent pas à l'indivision»⁽¹⁸⁾. Dans le même sens, en France, F. Danos fait valoir plus récemment et à propos de la concurrence entre un droit de propriété et un droit d'usage – consacrée en tant qu'indivision en jouissance par la Cour de cassation française⁽¹⁹⁾ – qu'«alors que la jouissance du propriétaire n'est qu'une conséquence extérieure du rapport d'exclusivité, la jouissance du titulaire d'un droit réel sur la chose d'autrui est l'objet même de ce droit réel. Cette différence de nature entre la jouissance du propriétaire et du titulaire d'un droit réel sur la chose d'autrui résulte de la nature même de ces droits réels, distincte de celle de la propriété»⁽²⁰⁾.

D'autres auteurs, au contraire, et à l'instar de la Cour de cassation française⁽²¹⁾, estiment qu'il existe bien, dans l'espèce présentée, une indivision⁽²²⁾. P. Delnoy constate, en ce sens, que «droits de *même nature* ne signifie pas droits de *même nom*. Il doit s'agir de droits constitués de prérogatives semblables en sorte que chacun ne peut les exercer sans l'accord de l'autre»⁽²³⁾. C'est en ce sens que tranche le jugement annoté, à bon droit selon nous⁽²⁴⁾. Il en résulte que ce n'est pas une, mais bien deux indivisions que le tribunal reconnaît, dès lors que l'usufruitier se trouve en indivision avec les pleins propriétaires quant à l'usufruit, et le nu-propriétaire en indivision avec les pleins propriétaires quant à la nue-propriété. Ces indivisions peuvent être qualifiées d'«asymétriques», car elles résultent de la concurrence de droits qui, bien que de même nature car présentant des prérogatives concurrentes, sont différents.

L'usufruitier demande la sortie de la première indivision et le nu-propriétaire celle de la seconde. Leur droit à chacun se fonde sur l'article 815 du Code civil selon lequel «nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision» (al. 1^{er}).

⁽¹⁷⁾ R. DEKKERS, *op. cit.*, p. 667; A. HENKES, *op. cit.*, p. 270; P. WATELET, *op. cit.*, pp. 24-25. En jurisprudence, voy. Civ. Bruxelles, 26 septembre 2008, *Rev. not. b.*, 2010, p. 558, note P. DELNOY.

⁽¹⁸⁾ R. DEKKERS, *op. cit.*, p. 667.

⁽¹⁹⁾ Cass. fr. (3^e civ.), 7 juillet 2016, n° 15-10278, disponible sur www.legifrance.gouv.fr.

⁽²⁰⁾ F. DANOS, «L'indivision entre le propriétaire et le titulaire d'un droit d'usage et d'habitation», note sous Cass. (3^e civ.), 7 juillet 2016, n° 15-10278, *Revue des contrats*, 2016, p. 739.

⁽²¹⁾ Cass. fr. (3^e civ.), 7 juillet 2016, n° 15-10278, précité.

⁽²²⁾ H. DE PAGE, *op. cit.*, t. VI, p. 156; P. DELNOY, *op. cit.*, pp. 549-552; J. NEMERY, *op. cit.*, p. 198; A. RENIERS, «Artikel 815, eerste lid van het Burgerlijk Wetboek kan niet toegepast worden op de volle eigendom, indien er enkel onverdeeldheid bestaat wat betreft het vruchtgebruik», note sous Cass., 7 mars 2014, *R.A.B.G.*, 2015, p. 282; Th. VAN SINAY, *op. cit.*, p. 2.

⁽²³⁾ P. DELNOY, *op. cit.*, p. 552.

⁽²⁴⁾ En ce sens également, en jurisprudence, voy. Cass., 7 mars 2014, cité *infra*, note 14 (implicitement); Anvers, 20 juin 2018, *NjW*, 2019, p. 339; Liège, 27 avril 2016, *Rev. not. b.*, 2016, p. 535, obs. D.S.; Gand, 26 septembre 1997, *T. not.*, 1999, p. 151.

L'application de cette disposition n'est en l'espèce pas douteuse, dès lors que les indivisions en cause résultent de successions successives et constituent des indivisions fortuites⁽²⁵⁾.

L'usufruitier et le nu-propiétaire ne peuvent respectivement demander que la sortie de l'indivision qui les concerne. En revanche, un plein propriétaire pourrait exiger le partage des deux indivisions à la fois : « la nature du droit de chacun est la mesure de son action »⁽²⁶⁾. Ce principe est confirmé par la Cour de cassation dans un arrêt rendu le 7 mars 2014 aux termes duquel la Cour constate que l'arrêt « qui considère qu'il n'existe d'indivision [...] qu'en ce qui concerne les droits d'usufruit [...], n'a pu, sans violer l'article 815 du Code civil, ordonner la licitation de la pleine propriété de [l'] immeuble »⁽²⁷⁾.

On observera que le droit français connaît une autre solution. Il admet en effet que le nu-propiétaire ou l'usufruitier indivis d'un bien puisse requérir la licitation de la pleine propriété de celui-ci lorsque cette licitation « apparaît seule protectrice de l'intérêt de tous les titulaires de droits sur le bien indivis » (art. 817 et 818 C. civ. fr.)⁽²⁸⁾. La raison en est essentiellement économique : comme l'écrit H. De Page, « il est clair que la licitation de la pleine propriété se fera dans des conditions plus avantageuses que celle de l'usufruit d'une part, de la nue-propiété d'autre part ; en sorte que personne n'a intérêt à s'y opposer »⁽²⁹⁾.

Dans l'espèce qui nous occupe, le tribunal ordonne la sortie des deux indivisions et désigne un notaire liquidateur pour y procéder. À la lecture de ce qui précède, demeure toutefois la question de savoir comment procéder à ces sorties d'indivision. Faut-il partager la nue-propiété, d'une part, et l'usufruit d'autre part ? P. Delnoy semble le suggérer : évoquant l'hypothèse de deux terrains identiques constituant ensemble un seul lot grevé d'un usufruit et d'une nue-propiété pour une moitié et d'une pleine propriété pour l'autre, l'auteur admet l'idée que le plein propriétaire pourrait se trouver, au terme du partage de l'usufruit, avec l'usufruit du premier terrain et, au terme du partage de la nue-propiété, avec la nue-propiété du second terrain⁽³⁰⁾.

H. Vialleton, à l'inverse, estime que face à la demande en partage d'un nu-propiétaire ou d'un usufruitier, le plein propriétaire demeure « maître de la

⁽²⁵⁾ *A contrario*, sur la non-application de l'article 815 du Code civil aux indivisions volontaires, voy. Cass., 20 septembre 2013, *Pas.*, 2013, p. 1733, concl. A. Henkes ; *J.L.M.B.*, 2014, p. 1229 ; *R.G.D.C.*, 2014, p. 489, note L. SAUVEUR ; *T.B.O.*, 2014, p. 122, concl. A. Henkes ; *T. not.*, 2014, p. 224, note C. ENGELS ; *R.W.*, 2014-15, p. 618, note L. DE KEYSER ; *Not. Fisc. M.*, 2015, p. 151, note J. VANANROYE ; *Rev. not. b.*, 2015, p. 538, note D.S. ; *Rev. trim. dr. fam.*, 2015, p. 278, note E. WELING-LILLEN.

⁽²⁶⁾ H. VIALLETON, « Le droit au partage des usufruitiers et nus-propiétaires par indivis », *RTD civ.*, 1925, p. 266.

⁽²⁷⁾ Cass., 7 mars 2014, *Pas.*, 2014, p. 637 ; *R.A.B.G.*, 2015, p. 277, note A. RENIERS ; *Rev. not. b.*, 2015, p. 471, note D.S. ; *R.W.*, 2015-16, p. 503.

⁽²⁸⁾ L'unique hypothèse qui doit être réservée est celle de l'usufruitier de l'ensemble d'un bien ou d'une masse indivis quant à la nue-propiété, qui seul est admis à refuser la licitation de la pleine propriété (art. 815-5 et 818 C. civ. fr.).

⁽²⁹⁾ H. DE PAGE, *op. cit.*, p. 156.

⁽³⁰⁾ P. DELNOY, *op. cit.*, p. 553.

situation» et peut élargir la portée du partage de manière à ce que lui soit attribuée «la part exacte et complète» à laquelle il a droit⁽³¹⁾. L’auteur n’examine pas l’hypothèse soumise au tribunal de la famille de Namur, dans laquelle l’usufruitier *et* le nu-propriétaire requièrent chacun le partage de l’indivision asymétrique qui les concerne, mais la même solution, à savoir la garantie pour le plein propriétaire d’obtenir une part non démembrée, est en ligne avec son raisonnement et semble être, de surcroît, la plus raisonnable. Il en résulte que si le partage doit avoir lieu en nature, chacun obtiendra le même droit que celui dont il disposait avant le partage – usufruit, nue-propriété ou pleine propriété – sur un des lots, tandis que si, à l’inverse, le partage en nature est impossible et qu’il est procédé à la licitation, le démembrement prendra fin et chacun obtiendra la pleine propriété d’une somme issue de la vente et proportionnelle à ses droits.

Candice ROUSSIEAU

Assistante à l’UCLouvain

⁽³¹⁾ H. VIALLETON, *op. cit.*, p. 264.