



Me Victoria Lemieux-Brown  
avocate chez  
Langlois avocats, S.E.N.C.R.L.



## Le partage et la fin de l'indivision en quelques mots

Le régime de la copropriété indivise, prévu au *Code civil du Québec*<sup>1</sup> (« C.c.Q. »), emporte plusieurs interrogations légitimes en cas de partage ou de la fin de l'indivision et la jurisprudence a fait couler beaucoup d'encre à ce sujet. Il convient donc de s'y attarder brièvement.

### Le droit de provoquer le partage et la fin de l'indivision

L'article 1030 C.c.Q. énonce le principe selon lequel « *Nul n'est tenu de demeurer dans l'indivision* », duquel découle le droit pour un indivisaire de mettre fin à l'indivision. Cette disposition d'ordre public a pour but d'assurer une protection aux indivisaires qui ne souhaitent plus demeurer dans une situation indivise en leur accordant la possibilité de revenir à un exercice exclusif de propriété<sup>2</sup>. Un copropriétaire peut demander le partage et la fin de l'indivision sans qu'aucun motif ni aucune justification de sa part ne soit requis<sup>3</sup>. Il est à noter que cet article s'applique à tous les cas d'indivision, c'est-à-dire successorale, conjugale ou contractuelle<sup>4</sup>.

L'auteur Pierre-Claude Lafond, dans un ouvrage sur la copropriété indivise, écrivait que : « *Le droit au partage agit comme épée de Damoclès suspendue au-dessus de la tête des indivisaires, susceptible de s'abattre à tout moment sur eux et de provoquer la fin de la copropriété par indivision.* »<sup>5</sup>. Bref, rien n'empêche que l'indivision puisse se prolonger durant une longue période de temps, mais il faut être avisé que cette modalité de la propriété peut toujours prendre fin, et ce, pour diverses raisons qui peuvent être plus ou moins prévisibles<sup>6</sup>.

Dans une copropriété indivise, chacun des indivisaires dé-



tient une quote-part représentant sa partie indivise dans un bien<sup>7</sup>. Le partage est un droit qui « *contraint le ou les copropriétaires qui y sont soumis, à diviser l'objet du droit ou à désintéresser l'indivisaire qui a provoqué le partage* »<sup>8</sup>. Les copropriétaires de l'indivisaire qui demande le partage ne peuvent se libérer de cette contrainte « que s'ils transmettent leur intérêt dans le titre de propriété ou en abandonnant leur prétention dans le bien en question<sup>9</sup>. ».

Lorsqu'il est demandé, le partage s'effectue normalement en nature. Ainsi, dans un cas de partage, le bien détenu en indivision sera normalement matériellement fractionné, c'est-à-dire partagé en nature, et « *chacun des indivisaires recevra une part du bien équivalente à la valeur de sa quote-part*<sup>10</sup> ». À titre d'exemple, un duplex séparé par un mur mitoyen et possédant deux adresses civiques pourrait aisément être divisé en deux propriétés distinctes. Cependant, lorsque le partage en nature est impossible, il y a lieu au paiement d'une soulte pour rétablir l'égalité<sup>11</sup>. Un indivisaire peut également demander la vente d'un immeuble lorsqu'il ne peut pas être partagé convenablement entre les indivisaires<sup>12</sup>.

<sup>1</sup> R.L.R.Q. c. C.C.Q.-1991.

<sup>2</sup> *Morin c. Laplante*, 2017 QCCS 2979, paragr. 21.

<sup>3</sup> *Ibid.*, paragr. 21 et 25.

<sup>4</sup> *Alice c. Potashner*, [1988] R.J.Q. 149 (C.S.), p. 12.

<sup>5</sup> Pierre-Claude LAFOND, *La copropriété par indivision*, Montréal, Wilson & Lafleur, 1999, p.555, no.1307.

<sup>6</sup> *Ibid.*, p. 163-165; Art. 1036 et 1037 C.c.Q. Ces raisons plus ou moins prévisibles sont par exemple la perte du bien indivis ou l'expropriation d'une partie importante de ce bien, l'aliénation, le partage ou encore, l'établissement de la copropriété divisée.

<sup>7</sup> *Lalonde c. Lalonde* [1991] R.D.I. 54, p. 57.

<sup>8</sup> *Morin c. Laplante*, 2017 QCCS 2979, paragr. 23.

<sup>9</sup> *Ibid.*, paragr.23

<sup>10</sup> Sylvio NORMAND, *Introduction au droit des biens*, 2e édition, Montréal, Édition Wilson & Lafleur, 2014, p. 164.

<sup>11</sup> Art. 852 C.c.Q.

<sup>12</sup> *Parfeniuk c. Suszko*, [1991] R.D.I. 327, p. 327; B. (D.) c. M. (I.), 1998 CanLII 11309 (QC CS), paragr. 18-22.



Le principe précité à l'effet que « *Nul n'est tenu de demeurer dans l'indivision* » pourra aussi trouver application par la survenance d'un événement étranger au partage requis spécifiquement par un indivisaire, telles l'aliénation, la perte ou l'expropriation d'une partie importante du bien indivis, ou encore, l'établissement d'une copropriété divise<sup>13</sup>.

En présence de circonstances le justifiant, comme l'état du marché immobilier, le tribunal peut surseoir au partage de l'immeuble<sup>14</sup>.

### La réalisation du partage et de la fin de l'indivision

Deux principales situations peuvent survenir dans la réalisation du partage. Tout d'abord, lorsque les indivisaires s'entendent pour mettre fin à l'indivision, il y a un partage à l'amiable selon les modalités convenues entre les parties<sup>15</sup>. Lorsqu'il y a par contre un désaccord sur la composition des lots à partager, le partage sera fait par un expert désigné par le tribunal; si la mésentente porte plutôt sur l'attribution des lots à partager, ces derniers seront tirés au sort<sup>16</sup>.

Lorsque les indivisaires ne sont pas d'accord pour partager l'indivision, celui ou ceux qui désirent mettre fin à l'indivision pourront recourir à une demande en partage introduite via une demande introductive d'instance<sup>17</sup>. Le tribunal pourra alors ordonner le partage en nature, si le bien peut être divisé, ou encore, la vente du bien indivis<sup>18</sup>. Cette action en partage ne pourra être formée que contre ceux qui ont eux-mêmes le droit de l'intenter<sup>19</sup> et doit être dirigée contre tous les copartageants<sup>20</sup>.

Le vote de trois quarts des indivisaires qui représentent 90 % des parts de la copropriété indivise d'un immeuble à usage d'habitation peut entraîner la fin de l'indivision pour en éta-

blir la copropriété divise. Les indivisaires pourront dès lors satisfaire ceux qui s'opposent à la fin de l'indivision en leur attribuant leur part en numéraire<sup>21</sup>.

### La possibilité de reporter le partage et la fin de l'indivision

Le droit au partage peut être demandé à tout moment, sauf s'il a été reporté par une convention, par une disposition testamentaire, par un jugement ou par l'effet de la loi, ou qu'il n'ait été rendu impossible du fait de l'affectation du bien à un but durable<sup>22</sup>. Dans ce dernier cas, un système d'approvisionnement d'eau ou de télécommunication ou encore, un chemin servant d'accès à la voie publique, ont été considérés par la jurisprudence comme étant des biens ayant un but durable<sup>23</sup>.

En matière familiale, le report du partage pourra être ordonné par le tribunal lorsque l'usage de la résidence familiale sera conféré à une des parties<sup>24</sup>. En matière testamentaire, il est aussi possible que le testateur prévoit que la remise de la part d'un immeuble qui revient à chacun des héritiers, lors de la vente de ce bien, soit repoussée à l'atteinte d'un âge déterminé<sup>25</sup>.

En conclusion, la copropriété indivise est une modalité de la propriété enracinée dans la communauté québécoise. Toute personne qui acquiert un immeuble détenu en copropriété indivise devrait être bien renseignée sur les effets et les conséquences d'une telle modalité de la propriété afin d'éviter d'être prise par surprise advenant une demande de partage.

*L'auteure souhaite remercier Guillaume Larouche, stagiaire en droit, pour sa contribution à la rédaction de cet article.* ○

<sup>13</sup> Art. 1037 C.c.Q.

<sup>14</sup> Art. 1032 C.c.Q.; H.L. c. J.S., [2003] R.D.F 445, paragr. 48.

<sup>15</sup> Art. 853 C.c.Q. Dans ce cas, les dispositions relatives au partage du livre *Des successions s'appliquent* (1037 al. 2, 836-866 C.c.Q.).

<sup>16</sup> Art. 854 C.c.Q.

<sup>17</sup> Art. 476 et s. C.p.c.

<sup>18</sup> Art. 476 C.p.c.

<sup>19</sup> Descôteaux c. Descôteaux, SOQUIJ AZ-50304250, 33 C.S. 269, p. 275.

<sup>20</sup> Archambault c. Maher, SOQUIJ AZ-50293392, 25 B.R., p. 436 (appel rejeté 56 R.C.S. 488).

<sup>21</sup> Art. 1031 C.c.Q.

<sup>22</sup> Jean-Louis Baudouin et Yvon Renaud, *Code civil du Québec annoté*, 21e éd., Montréal, Wilson & Lafleur, 2018, par. 1031-1.

<sup>23</sup> *Syndicat des copropriétaires du Square Champlain II c. Syndicat des copropriétaires du Samuel de Champlain*, 2017 QCCS 2171, paragr. 105; *Parent c. Bariteau*, 2013 QCCS 3053, paragr. 36.

<sup>24</sup> *Droit de la famille – 2838*, [1996] R.J.Q. 393, p. 397 (C.S.).

<sup>25</sup> *Philion c. Demers*, 2006 QCCS 4935, paragr. 22-24.