

Art. 724. — Si les co-indivisaires ne sont pas d'accord sur le partage de la chose commune, celui qui veut faire cesser l'état d'indivision doit assigner les autres co-indivisaires devant le tribunal.

Le tribunal désigne, s'il y a lieu, un ou plusieurs experts pour estimer la chose commune et pour la partager en lots, si la chose est partageable en nature sans que sa valeur en soit considérablement amoindrie.

Art. 725. — L'expert procède à la formation des lots en prenant comme base la quote-part la plus petite, au cas même où le partage serait partiel.

Si l'un des co-indivisaires ne peut obtenir toute sa quote-part en nature, une soule lui est accordée pour l'indemniser de ce qui manque à cette quote-part.

Art. 726. — Le tribunal statue sur toutes contestations et notamment celles relatives à la formation des lots.

Art. 727. — Le partage a lieu par voie de tirage au sort, le tribunal en dressera procès-verbal et rend un jugement attribuant à chaque co-indivisaire sa part divise.

Art. 728. — Lorsque le partage en nature n'est pas possible ou s'il doit entraîner une diminution considérable de la valeur de la chose à partager, il est procédé à la vente sur licitation de la chose suivant les règles prévues au code de procédure civile. Les enchères sont limitées aux seuls co-indivisaires s'ils sont unanimes à le demander.

Art. 729. — Les créanciers de chaque co-indivisaire peuvent s'opposer à ce que le partage en nature ou la vente en licitation aient lieu sans leur intervention.

L'opposition est faite entre les mains de tous les co-indivisaires et il en résulte, pour ces derniers, l'obligation d'appeler les créanciers opposants à tous les actes de la procédure, sous peine d'opposabilité du partage à leur égard. Dans tous les cas, doivent être appelés les créanciers inscrits avant l'introduction de l'action en partage.

Si le partage est déjà effectué, les créanciers qui ne sont pas intervenus ne peuvent l'attaquer qu'en cas de fraude.

Art. 730. — Le co-partageant est censé avoir été propriétaire de la part qui lui est échue depuis le jour où il est devenu propriétaire à l'indivis, et n'avoir jamais été propriétaire des autres parts.

Art. 731. — Les co-partageants sont garants les uns envers les autres du trouble ou de l'éviction dus à une cause antérieure au partage. Chacun d'eux est tenu, en proportion de sa quote-part, d'indemniser le co-partageant, troublé ou évicé en tenant compte de la valeur de la chose au moment du partage. Si l'un des co-partageants est insolvable, la part qui lui incombe est supportée par le co-partageant garanti et tous les co-partageants solvables.

La garantie n'a pas lieu, si l'espèce d'éviction soufferte a été acceptée par une clause particulière et expresse de l'acte de partage. Elle cesse lorsque c'est par sa faute que le co-partageant souffre de l'éviction.

Art. 732. — Le partage conventionnel peut être rescindé si l'un des co-partageants établit, à son préjudice, une lésion de plus d'un cinquième, en tenant compte de la valeur de la chose au moment du partage.

L'action doit être intentée dans le courant de l'année qui suit le partage. Le défendeur peut en arrêter le cours et empêcher un nouveau partage, s'il fournit au demandeur le supplément de sa part, en espèces ou en nature.

Art. 733. — Par le partage provisionnel, les co-propriétaires conviennent d'attribuer à chacun d'eux la jouissance d'une part divise égale à sa quote-part dans la chose commune, moyennant renonciation, au profit des co-propriétaires, à la jouissance des autres parties. Cette convention ne peut être conclue pour plus de cinq années. S'il n'a pas été fixé de délai ou si le délai est expiré, sans qu'un nouvel accord soit intervenu, le partage est valable pour une année renouvelable, à moins que le partage ne soit dénoncé par l'un des co-propriétaires, trois mois avant l'expiration de l'année en cours.

Si le partage provisionnel se prolonge pendant quinze ans, il se convertit en partage définitif, à moins d'accord contraire. Si la possession d'une part divise par l'un des co-propriétaires se maintient pendant quinze ans, cette possession est présumée avoir lieu en vertu d'un partage provisionnel.

Art. 734. — Le partage provisionnel peut également avoir lieu si les co-propriétaires conviennent de jouir de la totalité de la chose commune, chacun d'eux pendant une période correspondant à sa quote-part.

Art. 735. — Le partage provisionnel est régi, quant à son opposabilité aux tiers, à la capacité des co-partageants, à leurs droits et obligations et quant aux moyens de preuve, par les dispositions relatives au contrat de bail, en tant qu'elles ne sont pas incompatibles avec la nature de ce partage.

Art. 736. — Les co-propriétaires peuvent convenir, au cours des opérations du partage définitif, de procéder au partage provisionnel. Ce partage demeure en vigueur jusqu'à la conclusion du partage définitif.

Si les co-propriétaires ne sont pas d'accord sur le partage provisionnel, ce partage peut être ordonné par le tribunal à la demande de l'un des co-propriétaires, et après recours, s'il y a lieu.

Art. 737. — Les co-propriétaires d'une chose servant à l'usage ne peuvent en demander le partage, s'il résulte du but auquel la chose est destinée, qu'elle doit toujours demeurer dans l'indivision.

Art. 738. — Les membres d'une même famille, ayant un travail ou des intérêts communs, peuvent convenir par écrit de créer une communauté familiale. Elle se compose, soit d'un héritage, s'ils conviennent de le laisser en tout ou en partie, soit de tout autre bien leur appartenant.

Art. 739. — On peut convenir de créer une communauté pour une durée n'excédant pas quinze ans. Toutefois, chacun des co-propriétaires peut, s'il a des motifs graves, demander au tribunal l'autorisation de retirer sa part de la communauté avant l'expiration du terme convenu.

Lorsqu'il n'y a pas de durée déterminée pour la communauté, chacun des co-propriétaires peut se retirer, en donnant un préavis de six mois aux autres co-propriétaires.

Art. 740. — Les co-propriétaires ne peuvent demander le partage tant que dure la communauté familiale et nul co-propriétaire ne peut disposer de sa quote-part au profit d'une personne étrangère à la famille, sans le consentement de tous les co-propriétaires.

Si une personne étrangère à la famille acquiert à la suite d'une aliénation volontaire ou forcée, la quote-part de l'un des co-propriétaires, cette personne ne fait partie de la communauté familiale qu'avec le consentement des autres co-propriétaires.

Art. 741. — Les co-propriétaires, qui réunissent la majorité de la valeur des quotes-parts, peuvent désigner parmi eux un ou plusieurs administrateurs. L'administrateur peut sauf accord contraire, changer le but auquel la chose commune se trouve destinée, de manière à assurer une meilleure jouissance de la chose.

L'administrateur peut être révoqué de la manière suivant laquelle il a été nommé, nonobstant tout accord contraire ; le tribunal peut également le révoquer, pour des motifs graves, à la demande de tout co-propriétaire.

Art. 742. — Sous réserve des dispositions précédentes, la communauté familiale est régie par les dispositions relatives à la propriété indivise et par celles relatives au mandat.

Section V

De la copropriété des immeubles bâtis

§ I — Dispositions générales.

Art. 743. — La copropriété est la situation juridique d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis dont la propriété est répartie, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part dans les parties communes.