Image not found or type unknown

La gestion et l'administration des biens indivis par un mandataire successoral judiciaire

publié le **27/08/2011**, vu **23655 fois**, Auteur : Anthony BEM

Les indivisaires sont responsables ensemble des dégradations et de la perte des biens indivis et doivent donc les gérer. Or, la gestion des biens indivis est lourde mais les indivisaires peuvent l'organiser ou la pérenniser en concluant une convention d'indivision afin d'aménager les droits de chacun et d'améliorer la gestion des biens ou en sollicitant d'un juge la désignation d'un mandataire judiciaire qui se chargera de la gérer au nom et pour le compte de l'indivision. En effet, en cas de blocage dans la gestion des biens indivis, une autorisation ou une habilitation judiciaire peut être obtenue.

Avant la loi du 23 juin 2006, toute décision concernant un bien indivis devait, en principe, être prise à l'unanimité des indivisaires, unanimité qu'il était souvent difficile d'obtenir.

Depuis la date d'entrée en vigueur de cette loi, le 1er janvier 2007, de nouvelles règles d'administration de l'indivision ont été mises en place.

Nous envisagerons ci-après :

- les trois catégories d'actes et de décisions susceptibles d'être pris par l'indivision (I)

- la question du mandat successoral judiciaire (II)

I - Les trois catégories d'actes et de décisions

Il existe trois catégories d'actes et de décisions susceptibles d'être pris par l'indivision:

- **ceux qui peuvent être pris par un seul indivisaire : les actes conservatoires.**

Tout indivisaire peut faire des travaux sur le bien indivis, sans avoir l'accord des autres indivisaires, si ces travaux se révèlent nécessaires à la conservation du bien et sans que ces travaux soient urgents.

L'indivisaire a différents moyens pour se procurer les fonds nécessaires aux dépenses de conservation :

- employer des fonds indivis qu'il détient ;
- faire l'avance sur ses fonds propres et obtenir le remboursement lors du partage ;
- demander l'autorisation au tribunal d'utiliser les fonds indivis détenus par des tiers ou d'obliger les indivisaires à faire les dépenses avec lui.

L’article 815-2 du code civil dispose que :

« Tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.

Il peut employer à cet effet les fonds de l'indivision détenus par lui et il est réputé en avoir la libre disposition à l'égard des tiers.

A défaut de fonds de l'indivision, il peut obliger ses coïndivisaires à faire avec lui les dépenses nécessaires.

Lorsque des biens indivis sont grevés d'un usufruit, ces pouvoirs sont opposables à l'usufruitier dans la mesure où celui-ci est tenu des réparations ».

Ainsi, un indivisaire peut seul, sur ses fonds propres et moyennant un remboursement au moment du partage, décider de telles mesures.

- ceux qui peuvent être pris par la majorité des 2/3 : les actes de gestion ou d’admistration

L’article 815-3 du code civil dispose que :

« Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :

1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;

2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;

3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;

4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.

Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.

Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.

Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux ».

- ceux qui peuvent être pris par l'unanimité : les actes de disposition

L'unanimité est obligatoire pour les actes les plus graves tels que la vente des biens immobiliers non justifiée par le paiement des dettes, l’hypothèque, la conclusion ou le renouvellement des baux ruraux, commerciaux, artisanaux ou industriels.

Tous les indivisaires doivent être d'accord pour les actes hors du cadre de l'exploitation normale des biens.

II - <u>Le mandat successoral judiciaire</u>

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Si les héritiers sont d’accord, ils peuvent confier un mandat à l’un d’eux ou à un tiers en vue d’administrer la succession (lire : *La gestion et l’administration des biens indivis dans le cadre d'un mandat successoral conventionnel*).

Par ailleurs, les héritiers peuvent aussi saisir le juge afin de désigner un mandataire successoral judiciaire.

Il s’agit d’un mandataire spécial soumis à des règles spécifiques.

L’autorisation concerne les actes d’administration ou les actes de disposition.

L’habilitation judiciaire est employée lorsque la participation de tous les indivisaires ne peut être obtenue parce que l’un d’eux se trouve hors d’état de manifester sa volonté (éloignement, absence, incapacité).

Elle peut être générale ou particulière.

Nous envisagerons ci-après le cas où l’autorisation judiciaire est donner pour passer outre

- le refus de l’un des indivisaires à consentir à un acte (2.1),
- l’inertie d’un ou plusieurs héritiers ou la mésentente entre eux (2.2).

2.1 - L’autorisation judiciaire pour passer outre le refus de l’un des indivisaires à consentir à un acte

L’autorisation judiciaire permet de passer outre le refus de l’un des indivisaires à consentir à un acte, si ce refus met en péril l’intérêt commun.

Le tribunal peut autoriser les autres à passer cet acte sans lui (art 815-5 code civil).

Cependant, le tribunal ne peut pas régulariser rétroactivement un acte antérieurement accompli.

L’autorisation concerne les actes d’administration ou les actes de disposition.

En outre, même si l'intérêt commun n'est pas menacé par le refus d'un indivisaire, l'autorisation de vendre un bien indivis peut être demandée au tribunal de grande instance par les autres indivisaires représentant au moins les 2/3 des droits indivis.

Ceux-ci expriment leur intention devant un notaire qui dresse un acte et le fait signifier dans un délai d'un mois aux autres indivisaires.

En l'absence d'opposition dans un délai de 3 mois, un procès-verbal est dressé par le notaire.

Le tribunal peut alors être saisi pour obtenir l'autorisation de vendre le bien indivis aux enchères ou à un tiers identifié.

En effet, l’article 815-6 du code civil prévoit qu’à la demande d’un ou plusieurs indivisaires, le Président du tribunal de grande instance peut prescrire toutes les mesures urgentes que requiert l’intérêt commun.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

Enfin, il convient de rappeler que cette autorisation est accordée même si cela ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires (article 815-5-1 du code civil).

2.2 - L'autorisation judiciaire pour passer outre l'inertie d'un ou plusieurs héritiers ou la mésentente entre eux.

Un tel mandataire peut également être désigné en cas d'inertie d'un ou plusieurs héritiers ou de mésentente entre eux.

Le juge fixe la durée de sa mission.

Le mandataire successoral judiciaire administre provisoirement la succession.

Il peut à ce titre accomplir des actes purement conservatoires ou de surveillance.

L'étendue de ses pouvoirs peut être aménagée par le juge :

- lorsque aucun héritier n'a encore accepté la succession, le mandataire peut notamment être autorisé à établir un inventaire ;

- lorsque certains héritiers ont accepté la succession purement et simplement ou à concurrence de l'actif net, le mandataire peut accomplir des actes de disposition, rendus nécessaires par la bonne administration de la succession, aux prix et conditions fixés par le juge.

Enfin, il ne faut pas confondre ce mandat avec celui donné lorsque un héritier a accepté la succession à concurrence de l'actif net et qu'un mandataire sera alors désigné par le juge afin de se substituer à l'héritier dans l'administration et la liquidation de la succession.

Je suis à votre disposition pour toute information ou action.

PS : Pour une recherche facile et rapide des articles rédigés sur ces thèmes, vous pouvez taper vos "mots clés" dans la barre de recherche du blog en haut à droite, au dessus de la photographie.

Anthony Bem
Avocat à la Cour
27 bd Malesherbes - 75008 Paris
Tel : 01 40 26 25 01

Email : abem@cabinetbem.com

www.cabinetbem.com

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés