Image not found or type unknown

UN INDIVISAIRE PEUT-IL AGIR SEUL POUR CONSERVER UN BIEN INDIVIS ?

publié le **18/12/2014**, vu **11519 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

Dans le cadre d'une indivision successorale la question des actes qu'un indivisaire peut faire seul se pose souvent. Quid de ses recours ?

Il existe différents types d'actes, appréciés juridiquement en fonction de la gravité si bien que l'importance dans la gravité de l'acte, l'urgence seront des critères pour apprécier comment l'indivision sera gérée.

I- Les actes conservatoires

A) Nature des actes conservatoires: **maintenir le patrimoine en état**

De ce fait l'accomplissement des actes conservatoires par tout indivisaire, sans l'accord des autres est possible.

article 815-2 du code civil :

"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."

Il s'agit comme expliqués d'actes nécessaires, ou de conservation du bien et du patrimoine en bon état en dehors ou dans l'urgence (*ex travaux de conservation, réparation indispensable, revendication d'une servitude de passage contre l'indivision, demande de réparation faite à un usufruitier, paiement de charges de copropriété, actes interruptifs de la prescription comme un commandement de payer les loyers* **1ere Civ 9 juillet 2014** *pourvoi N° 13-21-463 , renouvelement d'une inscription hypothécaire)* qu'un indivisaire peut décider de faire seul, sans obtenir l'accord des autres .

Par contre dans le cadre d'un commandement, si le locataire persiste au delà du délai porté dans ledit commandement, une action en résiliation du bail rentrera dans le cadre des actes d'administration à prendre aux 2/3 des droits dans l'indivision (voir II).

B) Mise en oeuvre

Pour se faire,l'indivisaire dispose de divers moyens pour se procurer les fonds nécessaires aux dépenses de conservation :

-faire l'avance de ses frais, quitte à en demander remboursement aux autres indivisaires, lors du partage, ou bien,

-employer des fonds indivis qu'il détient à ce titre, ou encore,

-demander au tribunal, sans attendre le partage:

° d'obliger les autres indivisaires à assumer les dépenses avec lui,ou bien,

° de l'autoriser à utiliser des fonds indivis détenus par des tiers.

II- Les actes d'administration

Ces actes visent des actes de gestion courante d'exploitation.

(exemple *: vente de meubles d'usage courant, conclusion d'un bail d'habitation, ouverture d'un compte de dépôt.)*

L'accomplissement d'actes de gestion courante ou d'administration est possible à l'unanimité ou à la majorité des 2/3; article **815-3** du code civil

A) La majorité des 2/3 des droits indivis avec notification aux autres indivisaires sous peine d'inopposabilité .

La majorité des 2/3 peut n'être détenue que par un seul indivisaire.

Les indivisaires qui ont effectué des actes de gestion à cette majorité doivent en avertir les autres indivisaires.

A défaut, ces actes ne leur seraient pas opposables.

Cette majorité s'imposera pour effectuer tout acte, comme :

- Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;

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

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

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

Une action en bornage serait possible à cette majorité.

Une action en résiliation de bail

B) L'unanimité

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Pour la conclusion ou le renouvellement de baux ruraux, commerciaux, artisanaux ou industriels.

II-Les actes de disposition

Ces actes qui modifient la consistance du patrimoine, les plus graves *(exemple vente d'un immeuble, conclusion d'un emprunt, renonciation à une succession).*

De l'importance de l'acte et de sa nature, dépendra une gestion plus ou moins lourde,particulièrement dans le cadre de l'indivision...

Les actes de disposition supposent l'unanimité ou une autorisation judiciaire en respect d'une procédure spécifique.

Un article particulier, consacré à ce thème a été publié sur le site.

http://www.legavox.fr/blog/maitre-haddad-sabine/delicate-question-cession-bien-immobilier-3422.htm

A) L'unanimité pour les actes qui ne ressortent pas de l'exploitation normale de l'indivision ou pour céder des biens n'étant pas liés au paiement des dettes ou des charges de la succession. (art 815-3 suite du code civil)

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

Les décisions ne relevant pas de l'exploitation normale des biens et les actes de disposition (*la vente d'un immeuble, les baux commerciaux ou ruraux…)* doivent être décidés à l'unanimité.

B) La majorité des 2/3 des droits dans l'indivision pour demander au juge l'autorisation de céder un bien immobilier,selon la procédure spécifique visée à l' article 815-5-1 du code civi*l*

Demeurant à votre entière disposition pour toutes précisions en cliquant sur http://www.conseil-juridique.net/sabine-haddad/avocat-1372.htm

Sabine HADDAD

Avocate au barreau de Paris

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés