Image not found or type unknown

Un commandement de quitter les lieux délivré au nom d'une indivision est-il valable ?

Question / réponse publié le **29/07/2023**, vu **878 fois**, Auteur : Boris LARA, juriste

Cet article aborde le régime légal de l'indivision sous la forme d'une question suivie de sa réponse. L'idée étant de répondre à vos interrogations de manière rapide ou de parfaire votre information.

Non. Un commandement de quitter les lieux délivré au nom d'une indivision n'est pas valable.

Ainsi, dans un contentieux locatif, un congé délivré à une locataire d'un appartement en indivision avait été jugé régulier par un tribunal d'instance et l'expulsion de l'intéressée avait été ordonnée avec exécution provisoire.

Par suite, un commandement de quitter les lieux avait été délivré à la locataire **au nom et pour le compte de l'indivision** par un commissaire de justice à la demande de l'agence immobilière titulaire d'un mandat de gestion du bien immobilier.

Saisi d'un appel interjeté par la locataire à l'encontre du jugement, les juges du fond avaient alors déclaré valable le congé et accordé à l'appelante un délai de 18 mois à compter de la date de l'arrêt pour quitter les lieux, avec obligation durant cette période de s'acquitter d'une indemnité d'occupation d'un montant égal au loyer. La Cour d'appel d'AIX-EN-PROVENCE avait également écarté l'argumentation de la locataire relative à l'incapacité d'agir de l'indivision en son nom.

La Locataire avait ensuite demandé la nullité du commandement de quitter les lieux devant le juge de l'exécution du Tribunal de grande instance de NICE lequel avait confirmé sa validité précisant que l'acte de signification au nom et pour le compte de l'indivision était régulier et que cette dernière était en droit de se faire représenter par l'agence immobilière titulaire d'un mandat pour gérer le bien immobilier en indivision dont la locataire en avait parfaite connaissance. Après avoir relevé que la locataire avait bénéficié d'un délai de 2 années pour se reloger, a rejeté sa demande de délai d'1 an pour quitter les lieux.

Ensuite, la Cour d'appel avait, eu égard à l'autorité de chose jugée attachée au précédent arrêt, également débouté la locataire de sa demande visant à dire et juger nul et de nul effet l'acte comportant commandement de quitter les lieux faute pour l'indivision d'avoir la personnalité juridique et cette dernière s'était pourvue en cassation.

A cette occasion, les juges du droit ont cassé et annulé l'arrêt de la Cour d'appel au motif que **l'acte avait été délivré par une indivision, laquelle est dépourvue de la personnalité juridique, de sorte qu'il était affecté d'une irrégularité de fond entraînant sa nullité à défaut de régularisation**

[1].

Autrement dit, une indivision n'a pas de **personnalité juridique**. Par conséquent, le commandement de quitter les lieux doit mentionner les noms et prénoms de tous les indivisaires. Auquel cas la validité de l'acte est affecté d'une **irrégularité de fond** entrainant la **nullité** [2].

A noter toutefois que la situation aurait pû être régularisée en cours de procédure conformément aux règles de procédure civile qui prévoient que "*dans les cas où elle est susceptible d'être couverte, la nullité ne sera pas prononcée si sa cause a disparu au moment où le juge statue*" [3].

Notes de l'article :

[1] Cass. Civ., 2ème, 09/06/2011, n° 10-19241, Bull. 2011, II, n° 129

[2] Article 117 du Code de procédure civile

[3] Article 121 du Code de procédure civile

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés