



La gestion d'un bien en indivision

publié le **13/07/2017**, vu **28962 fois**, Auteur : [Cabinet d'Avocat SAGAND](#)

Cette situation peut résulter notamment d'un divorce ou encore d'une succession ou encore de façon volontaire entre plusieurs personnes.

1 - Une définition de l'indivision

L'indivision est la situation juridique dans laquelle 2 ou plusieurs personnes sont propriétaires ensemble d'un même bien. Elles ont des droits de même nature sur celui-ci.

Les parts respectives de chaque indivisaire ne sont **pas matériellement définies**. Ainsi le bien appartient en commun aux indivisaires.

L'indivision peut:

- **soit être choisie**. C'est le cas notamment lorsque des personnes (concubins, partenaires pacsés) ont un intérêt commun à l'acquisition d'un bien immobilier.
- **soit être subie**. C'est le cas des époux divorcés qui se retrouvent en indivision sur les biens communs jusqu'à la liquidation de la communauté. C'est également le cas lors d'une succession où les héritiers restent en indivision jusqu'à ce que le partage successoral soit réalisé.

2 - La gestion d'un bien indivis

Les indivisaires peuvent conclure une convention d'indivision **(a)**. A défaut de convention d'indivision, l'indivision est régie par les dispositions prévues au titre des successions **(b)**.

a) La gestion d'un bien indivis en présence d'une convention d'indivision

Les indivisaires qui souhaitent rester en indivision peuvent convenir ensemble des modalités d'exercice de leurs droits indivis dans une **convention d'indivision**.

Cette convention écrite liste les biens de l'indivision ainsi que les droits respectifs des différents indivisaires qui sont libres d'en définir le contenu.

Elle peut être :

- **Soit à durée indéterminée**: elle dure tant que le partage n'est pas provoqué.
- **Soit à durée déterminée**: dans ce cas, elle ne peut être conclue pour une durée supérieure à 5 ans. Elle est renouvelable par une décision expresse des parties **(art 1873-3 Code civil)**

/! Pendant la durée de la convention, le partage des biens ne peut pas être demandé par les indivisaires.

/!\ En présence de biens immobiliers, la convention doit être rédigée par un notaire.

b) La gestion d'un bien indivis en l'absence d'une convention d'indivision

En l'absence de convention d'indivision, la gestion du bien indivis va dépendre de la nature des actes engagés. Ainsi les règles de majorité et de gestion sont différentes:

- **en cas d'actes conservatoires**

Ces actes sont destinés à maintenir le patrimoine en bon état. Chaque indivisaire peut **passer seul ces actes**, sans l'accord des autres. Ainsi, un indivisaire peut effectuer seul des travaux de conservation (*travaux de réparation d'une toiture qui risque de s'effondrer par exemple*). L'indivisaire qui finance les dépenses de conservation avec ses fonds propres peut alors obtenir le remboursement des sommes avancées lors du partage.

- **en cas d'actes d'administration**

Sont concernés ici la conclusion ou le renouvellement de baux à usage d'habitation, la vente de meubles indivis pour régler les dettes de l'indivision (*vente d'un fonds de commerce par exemple*), la décision de confier un mandat général d'administration à un tiers ou à un indivisaire ou tout autre acte d'administration du bien indivis.

—> **Ces actes d'administration doivent être accomplis à la majorité des 2/3 des droits indivis** avec notification aux autres indivisaires sous peine d'inopposabilité.

- **en cas d'actes de disposition et les actes qui ne relèvent pas d'une exploitation normale du biens indivis**

Cela concerne les actes les plus graves qui modifient la consistance du patrimoine d'une personne et qui peuvent avoir pour effet de diminuer la valeur de ce patrimoine (*la conclusion ou le renouvellement d'un bail rural ou commercial*).

—> **Ces actes de disposition doivent être décidés à l'unanimité des indivisaires.**

3 - Les obligations des indivisaires

—> Chaque indivisaire doit contribuer au paiement des travaux, des dettes et des dépenses de l'indivision à hauteur de **sa quote-part**. Ainsi chaque indivisaire dispose d'un recours contre ses co-indivisaires pour la quote-part qui excède sa contribution.

—> Chaque indivisaire est responsable des dégradations du bien indivis.

—> Les indivisaires peuvent convenir pour partager ensemble la jouissance d'une habitation et l'occuper à tour de rôle. Dans ce cas, l'indivisaire qui occupe le logement devra verser une indemnité d'occupation aux autres co-indivisaires.

4 - La situation de blocage entre co-indivisaires

Il faut différencier:

- **si le blocage concerne la vente d'un bien indivis.** Dans ce cas, la vente peut être demandée par les indivisaires représentant les 2/3 des droits indivis. L'intention de vendre le bien doit être signifiée aux autres indivisaires. En cas de refus ou de silence, le TGI pourra autoriser la vente.
- **si le blocage concerne la gestion du bien indivis**

- .
- > Le TGI peut autoriser toute les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun.
 - > Quand le refus d'un indivisaire de donner son consentement à un **acte d'administration** ou de **disposition** met en péril l'intérêt commun, le TGI peut autoriser les autres co-indivisaires à passer sans lui cet acte. Cependant, le TGI ne peut pas régulariser un acte antérieurement accompli. L'acte autorisé est opposable à tous les indivisaires y compris à celui qui s'y opposait. Cependant, il ne crée aucune obligation à son égard (*exemple: l'indivisaire s'opposant à la vente ne sera pas tenu à la garantie des vices cachés*)
 - > Le juge peut autoriser un indivisaire à représenter un autre indivisaire qui se trouve hors d'état de manifester sa volonté (**art 815-4 Code civil**) L'habilitation peut alors être soit **générale**, soit **particulière** pour certains actes. Les actes passés en représentation de l'indivisaire (c'est à dire en son nom) **engage ce dernier**.

5 - La vente des droits indivis d'un co-indivisaire

Chaque indivisaire peut céder tout ou partie de ses droits indivis à un autre indivisaire. Cependant, lorsque la vente concerne une personne étrangère à l'indivision, les co-indivisaires disposent **d'un droit de préemption**. Le cédant doit donc avertir les autres indivisaires de son intention de vendre par **acte d'huissier de justice**. Les co-indivisaires disposent alors **d'un délai d'un mois pour préempter**.

Ce mécanisme permet d'éviter qu'un tiers n'entre dans l'indivision.

6 - Le recours au mandat pour faciliter la gestion de l'indivision

Le mandat peut être :

- **soit un mandat général d'administration**. Dans ce cas, le mandat couvre tous les biens de la succession mais en se limitant à des actes de gestion de courant. Les actes accomplis en vertu de ce montant engagent les autres indivisaires.
- **soit un mandat spécial et exprès**. Dans ce cas, le mandat donne au mandataire une mission précise. Le mandataire est alors responsable des fautes qu'il commet dans le cadre de sa gestion.
- **soit un mandat tacite** lorsqu'un indivisaire assure la gestion courante des biens indivis. Le mandat tacite concerne uniquement les actes d'administration.

Depuis le 1er janvier 2007, le recours au mandataire est facilité ce qui permet de gérer sans conflit des indivisions subies ou choisies.

Maître Ilanit SAGAND-NAHUM

Avocat à la Cour