Image not found or type unknown

La gestion et l’administration des biens indivis dans le cadre d'un mandat successoral conventionnel

publié le **27/08/2011**, vu **25415 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

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 amiable (par opposition au 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 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'administration

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.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

II - Le mandat successoral amiable ou conventionnel: les pouvoirs des héritier(s) mandataire(s) successoral(aux) et du mandataire successoral tiers :

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.

La convention d'indivision peut être établie pour une durée indéterminée ou déterminée (article 1873-3 du code civil).

Si elle est établie pour une durée déterminée, elle ne peut excéder 5 ans. Elle peut faire l'objet d'une reconduction tacite.

Si la convention est établie pour une durée indéterminée, elle dure tant que le partage n'est pas provoqué

Sauf convention contraire, il a droit à la rémunération de son travail.

Chaque indivisaire peut exiger la communication de tous documents relatifs à la gestion et le gérant doit rendre des comptes une fois par an.

Le gérant engage sa responsabilité pour ses fautes de gestion comme tout mandataire.

Les conditions de sa (ou leur) révocation doivent être prévues dans la convention. La révocation du gérant peut être prononcée par le tribunal s'il met en péril l'intérêt de l'indivision par ses fautes de gestion (article 1873-5 du code civil).

Il convient de souligner que la nature du mandat (général et/ou exprès) varie selon les actes de gestion pour lequel il est donner ou pour lequel les indivisaires souhaitent le confier. Concrétement, la rédaction des clauses du mandat successoral doit être soignée au risque d'anéantir les actes effectués dans le cadre de celui-ci.

On distinguera alors:

- **Pour les actes d'administration** (par exemple pour régler une facture), un mandat général peut suffire.

Le mandat peut être tacite: un indivisaire assure la gestion des biens indivis sans qu'aucun mandat ne lui ait été donné et bien qu'avertis de la situation, les autres ne s'y opposent pas.

Ce mandat ne couvre que les actes d'administration, et non les actes de disposition ou la conclusion et le renouvellement des baux.

Les actes accomplis en vertu de ce mandat tacite obligent les autres indivisaires.

- **Pour les actes de disposition** , le mandat doit être exprès : il doit concerner un acte bien déterminé (ex : la vente d'un bien).

Cette règle vaut également pour la conclusion ou le renouvellement d'un bail.

Toutefois, si un héritier a accepté la succession à concurrence de l'actif net, le mandataire doit

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

être désigné par le juge qui se substituera à l'héritier dans l'administration et la liquidation de la succession.

En cas de blocage dans la gestion des biens indivis, une autorisation ou une habilitation judiciaire peut être obtenue (lire : *la gestion et l'administration des biens indivis par un mandataire successoral judiciaire*).

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 © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés