Image not found or type unknown

DEBLOCAGE DE L'INDIVISION AUX 2/3 DES DROITS

publié le **03/12/2012**, vu **24455 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

La loi n° 2009-526 du 12 mai 2009 de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures, a ajouté un nouvel article 815-5-1 au Code civil pour tempérer le caractère contraignant de la règle de l'unanimité de l'indivision...

La loi **n° 2009-526 du 12 mai 2009** *de simplification et de clarification du droit et d'allègement des procédures,* a ajouté un nouvel article **815-5-1 au Code civil**pour tempérer le caractère contraignant de la règle de l'unanimité dans l'indivision...

I- La possibilité d'accomplir seul ou à hauteur des 2/3 des droits indivis les actes d'administration

A) Avec notification aux autres indivisaires sous peine d'inopposabilité article 815-3 du code civil

Que dit l'art **815-3 du code civil ?**

"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."

Cette règle n'a de sens principal que pour les indivisions successorales,puisque dans le cas de

sorties de l'indivision entre concubins, partenaires pacsés ou époux, le bien acquis à deux nécessitera l'accord unanime.

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.

B) Qu'est-ce qu'un acte d'administration ?

L'acte d'administration est un acte juridique ou matériel relevant de la gestion normale ayant pour but de conserver la valeur d'un bien et de le faire fructifier.

Il se distingue des **actes conservatoires:** destinés à maintenir le patrimoine en bon état *(exemple réparation d'un bien, inscription d'hypothèque, et des* **actes de disposition**: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,dans le cadre de l'indivision...

Voire les exemples d'actes d'administration visés par le texte

- les actes d'administration relatifs aux biens indivis;

ex réalisation de travaux d'amélioration, un congé donné au locataire ***3ème Civ, 25 avril 2001,*** *toute action en résiliation de bail pour non paiement des loyers ou en recouvrement d'une créance de l'indivision, l'appel du jugement fixant le loyer d'un bail commercial (****Civ 1ère 23 janvier 2008)****,une action en bornage*

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

A noter qu'un mandat d'administration uniquement pourrait être tacite, si bien qu'avertis de la situation de gestion les autres indivisaires ne s'y opposent pas.

- 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.

II- La vente d'un ou plusieurs bien(s) indivis

A) La vente de meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision

article 815-3 -3°) du code civil précité**.**

B) L'habilitation pour la vente d'un bien immobilier.

A condition de respecter une procédure stricte envisagée par l'article **815-5-1 du code civil.**

La procédure visant un bien immobilier sera spécifique .

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

Rappelons ce texte in extenso :

"Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal de grande instance, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.

Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires.

Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.

Dans ce cas, le tribunal de grande instance peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un remploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal de grande instance est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa."

Le juge devra s'assurer que la vente envisagée ne porte pas une atteinte excessive aux droits de celui qui s'oppose à la vente.

Si le logement est situé dans une copropriété, il faudra se mettre d'accord sur celui qui aura pouvoir de voter en assemblée générale. (mandat).

A noter que Pour sauver l'intérêt commun mis en péril par le refus d'un indivisaire: (article **815-5 du code civil**) ou pour permettre toutes mesures urgentes d'administration ou de disposition dans l'intérêt commun, (article **815-6 du code civil)** voire pour désigner un mandataire ad hoc, enfin si l'un des indivisaires est hors d'état pour manifester sa volonté (article **815-4 du code civi**l), alors le juge pourra intervenir **...**

Rappelons que la règle de l'unanimité sera envisagée et exigera que **t**ous les indivisaires soient d'accord pour des actes: **hors cadre de l'exploitation normale des biens ou pour céder des biens n'étant pas liés au paiement des dettes ou des charges de la succession** (*comme la vente d'un immeuble, l'hypothèque, les baux commerciaux ou ruraux…),* **pour la conclusion ou le renouvellement de baux ruraux, commerciaux, artisanaux ou industriels**, sauf à demander au juge l'autorisation si le refus d'un indivisaire compromet lintérêt de l'indivision ou la met en péril...

Enfin, rien ne doit empecher l'un des indivisaires de mettre un terme à l'indivision et demandant le partage, que l'autre ne peut refuser. (**article 815 du code civil)**.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

"Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention."

En cas de refus amiable , il sera toujours nécessaire de recourir au tribunal.

L'article **1377 NCPC** rappelle que « *Le tribunal ordonne, dans les conditions qu'il détermine, la vente par adjudication des biens qui ne peuvent être facilement partagés ou attribués «.*

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