



# La gestion de l'indivision, source de conflits...

publié le **06/10/2010**, vu **86780 fois**, Auteur : [Maître HADDAD Sabine](#)

**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, ce qui engendrait de graves conflits de gestion entre indivisaires. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, des règles légales sont venues faciliter la gestion. En cette matière, il conviendra de distinguer toujours Le type d'actes concernés - les actes conservatoires - les actes d'administration - les actes de disposition et I Le ou les gestionnaire(s) de l'indivision habilités. En effet, par le biais d'un mandat successoral un gestionnaire, mandataire pourra être nommé, soit par le défunt (à titre posthume), soit par les héritiers (conventionnellement), soit par le tribunal (judiciairement), soit aucun mandataire ne sera nommé... Présentons ces situations.**

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, ce qui engendrait de graves conflits de gestion entre indivisaires.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2007, des règles légales sont venues faciliter la gestion. En cette matière, il conviendra de toujours distinguer:

## **Le type d'actes concernés**

- actes conservatoires;
- actes d'administration;
- actes de disposition

## **Le ou les gestionnaire(s) de l'indivision habilité(s).**

En effet, soit l'indivision n'a pas envisagé de mandataire, soit elle l'a envisagé par le biais d'un mandat successoral un gestionnaire, mandataire pourra être nommé, soit par le défunt (à titre posthume), soit par les héritiers (conventionnellement de façon expresse ou tacite pour certains actes), soit par le tribunal (judiciairement)...

Présentons ces situations.

## **I- La gestion de l'indivision par le biais d'un mandataire de gestion**

Deux types de mandats peuvent se concevoir.

### **A) Le mandat de désignation d'un héritier acceptant à effet posthume.**

Il est donné dans un acte notarié pour une durée maximale de 2 ou 5 ans avec possibilité de rémunération.

Sa durée pourrait être prorogée par décision judiciaire.

Un prochain article devait être consacré à ce thème, sauf si d'autres confrères inspirés par le thème de cet article, me coupent l'herbe sous le pied...

A noter **1ère Civ, 12 mai 2010, pourvoi n° 09-10-556**

Il a été jugé que le mandataire posthume ne peut s'opposer à la vente des biens administrés.

*Attendu que les pouvoirs d'administration ou de gestion qui peuvent être conférés au mandataire posthume en vertu des articles 812, alinéa 1er et 812-1 du code civil, ne lui permettent pas de s'opposer à l'aliénation par les héritiers des biens mentionnés dans le mandat, laquelle constitue l'une des causes d'extinction de celui-ci prévues par l'article 812-4 du même code ;*

## **B) Le mandat conventionnel donné à un héritier ou à un tiers désigné avec l'accord des héritiers**

Les héritiers peuvent, d'un commun accord, confier l'administration de la succession à l'un d'eux ou à un tiers.

Lorsqu'un héritier au moins a accepté la succession à concurrence de l'actif net, **le mandataire ne peut, même avec l'accord de l'ensemble des héritiers, être désigné que par le juge.**

Ainsi, pour certains actes d'administration (*ex payer des factures*), un simple mandat général pourra suffire.

1°- *Le mandat peut être **tacite** lorsqu'un indivisaire assure la gestion courante des biens indivis.*

Cela suppose donc qu'aucun mandat ne lui ait été donné expressément et que les autres héritiers, au fait de cette situation ne s'y opposent pas. Ainsi ils seront tenus des actes accomplis qui leur seront opposables.

Ce type de mandat, ne peut s'envisager bien entendu que pour des actes de gestion courante ou d'administration classique.

Impensable pour la conclusion ou le renouvellement de baux, ou la vente de biens... Donc 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.

2°- *Le mandat doit être **expres** pour les actes de disposition.*

Il visera un acte ou un bien déterminé (*ex : la vente d'un bien*).

Ce principe trouvera à s'appliquer aussi pour la conclusion ou le renouvellement d'un bail.

**--A rappeler quelques textes essentiels du code civil visant la gestion de l'indivision et les obligations en découlant...**

**Article 815-8** du code civil : Quiconque perçoit des revenus ou expose des frais pour le compte de l'indivision doit en tenir un état qui est à la disposition des indivisaires

**Article 815-9** du code civil : *Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision. A défaut d'accord entre les intéressés,*

*l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal.*

***L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.***

**Article 815-13** du code civil: *Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.*

*Inversement, l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute.*

**-- A rappeler, le droit à une juste rémunération du gestionnaire de l'indivision : article 815-12 du code civil**

L'indivisaire qui gère un ou plusieurs biens indivis est redevable des produits nets de sa gestion. **Il a droit à la rémunération de son activité dans les conditions fixées à l'amiable ou, à défaut, par décision de justice.**

Il a été jugé que toute plus-value apportée à un immeuble par le travail d'un indivisaire, doit profiter à tous les indivisaires, sauf à permettre au gestionnaire d'obtenir une juste rémunération...

**1ère Civ, 23 juin 2010, pourvoi n° 09-13688**

"Mais attendu que l'activité personnelle déployée par un indivisaire ayant contribué à améliorer un bien indivis ne peut être assimilée à une dépense d'amélioration, dont le remboursement donnerait lieu à application de l'article 815-13 du code civil, dans sa rédaction antérieure à celle issue de la loi du 23 juin 2006 ; **qu'il en résulte que la plus-value de l'immeuble accroît à l'indivision, l'indivisaire pouvant seulement prétendre à la rémunération de son activité, conformément à l'article 815-12 du même code** ; que n'ayant pas été saisie d'une telle demande, la cour d'appel, qui n'avait pas à procéder à des recherches inopérantes, a légalement justifié sa décision ;

**C) La désignation d'un mandataire qualifié judiciairement 2°- en raison de l'inertie, la carence ou la faute d'un ou de plusieurs héritiers dans la gestion...**

Un juge pourra, désigner pour une certaine durée, sur demande:

- d'un héritier ,
- d'un créancier,
- d'une personne gérant le patrimoine du défunt,
- du parquet,
- de toute personne intéressée,

un **mandataire successoral pour gérer provisoirement** la succession en raison de l'inertie, de la carence ou de la faute d'un ou de plusieurs héritiers dans la gestion, de leur mésentente, d'une opposition d'intérêts entre eux ou de la complexité de la situation successorale. (**article 813-1 du code civil**)

Ce mandataire pourra accomplir des actes conservatoires ou de surveillance, d'administration avec une étendue de pouvoirs aménagée.

Un notaire, ou un avocat peuvent être désignés, mandataire.

Un exemple de mandat : *faire établir inventaire avant qu'un héritier n'accepte la succession, accomplir des actes de disposition, nécessaires à la bonne administration de la succession, aux prix et conditions fixées par le juge, lorsque des héritiers auront accepté la succession...*

## **II- La gestion des actes dans l'indivision**

### **A) Les actes conservatoires : possibles par tout indivisaire sans l'accord des autres**

**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 d'actes nécessaires, ou de conservation du bien, en dehors même de l'urgence ( *ex travaux de conservation, réparation indispensable, revendication d'une servitude de passage contre l'indivision, demande de réparation faite à un usufruitier...*) qu'un indivisaire peut décider de faire seul, sans obtenir l'accord des autres.

Pour se faire, l'indivisaire dispose de divers moyens pour se procurer les fonds nécessaires auxdites dépenses de conservation : soit il va

-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.

### **B) Les actes de gestion ou d'administration: article 815-3 du code civil**

1°- à 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.

**Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises seront inopposables à ces derniers.**

Une action en bornage serait possible à cette majorité.

2°- à l'unanimité

Comme précité pour la conclusion **ou le renouvellement de baux ruraux, commerciaux, artisanaux ou industriels.**

### **C) Les actes de disposition**

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>

1°-à 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 ( *comme la vente d'un immeuble, l'hypothèque, les baux commerciaux ou ruraux...*) doivent être décidés à l'unanimité.

2°) à 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 civil**

En effet, la vente d'un bien indivis peut être demandée auprès du tribunal de grande instance, par les indivisaires représentant les 2/3 des droits indivis, sous réserve de respecter une procédure

particulière envisagée par l'article 815-5-1 du code civil créé par la loi du 12 mai 2009 et ce 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, suivant les étapes suivantes:

-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 emploi 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."*

**Dans un prochain article, je rappellerai les situations précises rendant nécessaires une habilitation judiciaire, en cas de blocage de la situation...**

Demeurant à votre entière disposition pour toutes précisions.

**Maître HADDAD Sabine**

**Avocate au barreau de Paris**