Image not found or type unknown

INDIVISION: UNE GESTION A REPARTIR EN FONCTION DE LA SITUATION

publié le **10/02/2015**, vu **5177 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

On a coutume en droit de distinguer différents types d'actes, allant du moins important, au plus grave. Le droit distingue ainsi en fonction de la gravité : Les actes conservatoires, les actes d'administration et les actes de disposition . De l'importance de l'acte et de sa nature, dépendra une gestion plus ou moins lourde,particulièrement dans le cadre de l'indivision

Les actes conservatoires: sont ceux destinés à maintenir le patrimoine en bon état
(exemple réparation d'un bien, inscription d'hypothèque...)

Les actes d'administration: sont ceux qui visent des actes de gestion courante d'exploitation
(exemple de vente de meubles d'usage courant, conclusion d'un bail d'habitation, ouverture d'un compte de dépôt.)

les actes de disposition:sont ceux 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,particulièrement dans le cadre de l'indivision...

I- Présentation des trois types d'actes juridiques

A) L'accomplissement d'actes conservatoires est possible pour 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.

1 ère Civ,9 juillet 2014, *pourvoi N°13-21-463* Un commandement de payer des loyers donné au locataire défaillant rentre dans ce type d'acte.

Par contre si le locataire persiste au delà du délai porté dans le commandement, une action en résiliation du bail rentrera dans le cadre des actes d'administration à prendre aux 2/3 des droits dans l'indivision (voir II)

B) L'accomplissement d'actes de gestion courante ou d'administration reste possible à l'unanimité ou à la majorité ?

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.

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

2°- à l'unanimité

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

C) L'accomplissement des actes de disposition à l'unanimité ou avec une autorisation judiciaire en respect d'une procédure spécifique

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***

II- L'intervention judiciaire en cas de conflit : désignation d'un administrateur ad hoc ou habilitation judiciaire ?

A défaut de pouvoir légal, de mandat ou d'habilitation par justice, les actes faits par un indivisaire en représentation d'un autre ont effet à l'égard de celui-ci, suivant les règles de la gestion d'affaires.

A) Pour sauver l'intérêt commun mis en péril par le refus d'un indivisaire: article 815-5 du code civil

Un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coïndivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

Le juge ne peut, ***à la demande d'un nu-propriétaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier.***

L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut.

B) Pour toutes mesures urgentes d'administration ou de disposition dans l'intérêt commun: article 815-6 du code civil

Le président du tribunal de grande instance peut prescrire ou autoriser toutes ***les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun****.*

Il peut, notamment, autoriser un indivisaire à percevoir des débiteurs de l'indivision ou des dépositaires de fonds indivis une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi. Cette autorisation n'entraîne pas prise de qualité pour le conjoint survivant ou pour l'héritier.

*Il peut soit désigner un indivisaire comme a****dministrateur en l'obligeant s'il y a lieu à donner caution***

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés

, soit nommer un séquestre.

Les articles 1873-5 à 1873-9 du présent code s'appliquent en tant que de raison aux pouvoirs et aux obligations de l'administrateur, s'ils ne sont autrement définis par le juge.

C) Pour autoriser une vente immobilière après saisine des indivisaires représentant au moins 2/3 des droits indivis: article 815-1 du code civil.

La procédure sera spécifique .

Rappelons le 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."

Demeurant à votre entière disposition pour toutes précisions.

Maître HADDAD sabine

Avocate au barreau de Paris

Copyright © 2024 Légavox.fr - Tous droits réservés