Image not found or type unknown

LES POUVOIRS DES DETENTEURS DES 2/3 DROITS INDIVIS

publié le **02/11/2017**, vu **49655 fois**, Auteur : Maître HADDAD Sabine

La gestion de l'indivision suppose l'accord des indivisaires. Lorsqu'il s'agit de deux partenaires indivis par moitié, cela paraît évident au prorata des droits respectifs de chacun. Le principe de l'indivision est favorisé ainsi au regard du nombre de droits indivis qu'une ou plusieurs personnes détient sur le bien... Cette règle demeure importante au regard de l'accomplissement d'actes divers ...

Lors de l'acquisition d'un bien immobilier indivis, la répartition des droits figure dans l'acte notarié, en principe au prorata de l'apport et du financement de chacun, à défaut de quoi le bien immobilier serait considéré comme indivis par moitié.

La gestion de l'indivision, suppose l'accord des indivisaires, surtout lorsqu'il s'agit de deux partenaires amis, concubins, partenaires pacsés ou conjoints propriétaires chacun de 50% des parts.

Ainsi pour vendre le logement sans l'accord de l'autre.

Protection encore plus renforcée s'agissant du logement de la famille entre conjoints, au regard de l'article **215 al 3 du code civi**l renforcé par l'article **1424 du code civil** en matière de communauté qui disposent rappelons le.

Art 215 du code civil "*Les époux ne peuvent l'un sans l'autre disposer des droits par lesquels est assuré le logement de la famille, ni des meubles meublants dont il est garni. Celui des deux qui n'a pas donné son consentement à l'acte peut en demander l'annulation : l'action en nullité lui est ouverte dans l'année à partir du jour où il a eu connaissance de l'acte, sans pouvoir jamais être intentée plus d'un an après que le régime matrimonial s'est dissous"*

Art 1424 du code civil : "*Les époux ne peuvent, l'un sans l'autre, aliéner ou grever de droits réels les immeubles, fonds de commerce et exploitations dépendant de la communauté, non plus que les droits sociaux non négociables et les meubles corporels dont l'aliénation est soumise à publicité. Ils ne peuvent, sans leur conjoint, percevoir les capitaux provenant de telles opérations. De même, ils ne peuvent, l'un sans l'autre, transférer un bien de la communauté dans un patrimoine fiduciaire"*

Que se passera t-il si l'un des indivisaires,ou plusieurs agissant en concerts possèderont au moins 2/3 des droits dans 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...

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

A) Définition de l'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.

B) Un acte autorisé aux titulaires d'au moins 2/3 des droits indivis avec une 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 ;

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

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.

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 judiciaire pour la vente d'un bien immobilier.

C'est à condition de respecter une procédure stricte et spécifique envisagée par l'article **815-5-1 du code civil.**

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.

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

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 aussi que le juge peut intervenir pour:

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

-permettre toutes mesures urgentes d'administration ou de disposition dans l'intérêt commun, (article **815-6 du code civil)**

-désigner un mandataire ad hoc,

-si l'un des indivisaires est hors d'état pour manifester sa volonté (article **815-4 du code civi**l),

Rappelons enfin 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…),*
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...

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)**.

"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."

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés

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 disposition pour toutes précisions.

Maître HADDAD Sabine

Avocate au barreau de Paris

Copyright © 2025 Légavox.fr - Tous droits réservés