



Les conditions de fond et de forme de la convention d'indivision

publié le **25/07/2013**, vu **11447 fois**, Auteur : [Maître Johanna Sroussi](#)

La loi permet aux indivisaires de conclure une convention par laquelle ils expriment la volonté de se maintenir dans l'indivision et dans laquelle ils organisent les modalités d'exercice de cette indivision. Mais quelles sont les conditions de fond et de forme de cette convention ?

Présentation

L'indivision est une situation juridique dans laquelle un ou plusieurs biens appartiennent (en commun) à plusieurs personnes.

Par exemple, un couple qui achète en commun une maison est considéré comme étant en indivision sur cette maison.

L'indivision peut résulter de la loi :

- C'est le cas des héritiers qui n'ont pas encore partagé les biens dont ils ont hérité (ils se retrouvent tous propriétaires des mêmes biens de la succession)
- La communauté (les époux mariés sous le régime de la communauté) constitue un cas d'indivision

La loi autorise les indivisaires (propriétaires du bien commun) à conclure une convention pour organiser les modalités de jouissance du bien en indivision (appelé bien indivis).

A défaut, c'est le régime légal prévu par le Code civil qui s'applique.

Quelles sont les conditions de validité de cette convention ?

1. Conditions de fond

1. La volonté de jouissance en commun du bien

Pour que la convention d'indivision existe, il faut que les parties aient le désir d'user du bien ensemble et non pas d'en tirer profit.

En effet, si le but est de tirer profit du bien, il s'agira d'une société et pas d'une indivision.

Exemple : s'il s'agit de profiter d'une maison, à tour de rôle (par exemple) il s'agit d'une indivision.

Cependant, si les propriétaires souhaitent la louer sans jamais en jouir et récoltent les loyers (en les partageant entre eux), il y a un risque de requalification en société.

2. Consentement

Tous les indivisaires doivent être d'accord pour conclure cette convention.

Le refus d'un seul indivisaire empêche la conclusion de la convention et aboutira sûrement à la fin de l'indivision.

En effet, on ne peut forcer quelqu'un à rester dans l'indivision.

Si un des indivisaires refuse le maintien et sollicite en justice le partage, l'indivision sera dissoute et le bien mis en vente.

3. La capacité

Les indivisaires doivent tous avoir la capacité de disposer (c'est-à-dire schématiquement, la capacité de vendre ou de louer le bien).

Cela peut poser problème, s'il y a, parmi les indivisaires, un indivisaire mineur.

Dans ce cas-là, le représentant légal du mineur pourra s'engager en son nom et pour son compte et conclure la convention pour lui.

Le majeur sous tutelle devra obtenir l'autorisation du conseil de famille ou à défaut l'autorisation du juge des tutelles.

Le majeur sous curatelle devra faire appel à son curateur pour conclure la convention.

Par ailleurs, il est intéressant de noter que les personnes morales peuvent aussi conclure une convention d'indivision.

2. Conditions de forme

1. Un écrit

La convention doit être rédigée par écrit.

C'est une condition de validité de l'acte.

L'écrit doit comporter :

- La désignation du/des bien(s) indivis
- La quote-part de chaque indivisaire sur le ou les bien(s) visé(s).

En effet, la convention peut ne pas concerner tous les biens indivis.

Par exemple, des héritiers pourraient vouloir vendre un bien de la succession mais conserver un autre en indivision.

Seul le bien qu'ils voudront garder en indivision sera visé par la convention.

L'écrit est une condition de validité (mais la convention ne devra pas forcément être conclue devant notaire).

2. La publicité

- S'il s'agit d'une indivision portant sur un immeuble

L'acte doit être publié selon les règles relatives à la publicité foncière.

Il faudra donc forcément, que l'acte soit passé en premier lieu, devant notaire pour pouvoir par la suite, être publié.

La Cour de cassation a récemment précisé que le défaut de publicité n'entraînait pas la nullité de la convention.

Cependant, les indivisaires pourront être condamnés à verser des dommages et intérêts aux tiers lésés par le défaut de publicité.

- S'il s'agit d'une indivision portant sur une créance

Les indivisaires peuvent décider de garder ensemble la propriété d'une créance.

Par exemple, A doit à B la somme de 40.000 euros.

Mais, B décède.

La créance (la dette) est en principe transmise à ses héritiers.

Les héritiers de B peuvent décider de garder la propriété de la créance (pour éventuellement la céder par la suite à un organisme spécialisé dans le recouvrement ou pour tout autre raison).

Il faut alors respecter le formalisme de l'article 1690 du Code civil et faire signifier (acte d'huissier) la convention au débiteur (c'est-à-dire A dans notre exemple précédent).

C'est à peu près le même raisonnement que pour la publicité.

A n'est pas censé connaître le décès de B, il faut donc l'en informer et surtout il doit savoir que sa créance est désormais la propriété de plusieurs indivisaires (sinon l'indivision lui sera inopposable).

- Les autres cas

Parfois, lorsque la convention d'indivision porte sur certains biens spécifiques, des règles de publicité peuvent être imposées.

Par exemple, si l'indivision porte sur un fonds de commerce, la convention devra être publiée selon les règles régissant la matière.

Si vous êtes dans le cadre d'une succession, d'un divorce ou d'un achat en commun et que vous souhaitez rester en indivision avec le/les autres propriétaires, un avocat pourra vous aider à organiser les modalités d'usage et de jouissance du/des biens en rédigeant une convention d'indivision.

Maître Johanna SROUSSI

Avocat au barreau de Marseille

04.88.00.53.75

js@sroussi-avocat.com