



Est-il légal de faire don de parts en indivision sans accord de son indivisaire?

Par **Zab2019**, le **11/03/2019** à **20:14**

Ma soeur m'a prévenu qu'elle a fait don à ses enfants de ses parts indivisaires d'un appartement que nous avons en commun.

Je n'ai pas été consultée, je n'aurais pas accepté de me retrouver en indivision à 8 au lieu de 2.

Je n'ai reçu qu'un courriel, près d'un mois après cette donation partage.

1- Y a-t-il faute de ne pas m'avoir consulté? (Je viens de lire sur Légifrance que "**Le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte de disposition Article 815-3 du code civil**). Il me semble qu'une donation est un acte de disposition, n'est-ce pas ?)

2- De plus, y a-t-il faute de la part de la notaire et quels seraient les conséquences? (annulation, sanctions?)

3- Quel recours est-ce que j'ai?

Bonjour,

Les formules de politesse telles que "bonjour" ou "merci" sont obligatoires sur ce forum comme sur les autres...

Merci pour votre attention.

Par **Visiteur**, le **18/03/2019** à **22:25**

Bonjour

Concernant les parts d'indivision, lisez ceci sur notre site

<https://www.legavox.fr/blog/maitre-haddad-sabine/sortie-indivision-toutes-solutions-envisageables-3385.htm>

Par **Zab2019**, le **18/03/2019** à **22:42**

Merci de ce début de réponse que j'avais effectivement lu attentivement par Maître Haddad. C'est cet article qui m'a fait pensé que la donation est une disposition **A) La cession peut se faire gratuitement (donation) ou à titre onéreux (vente) à un indivisaire.**

Quelqu'un pourrait-il me répondre sur les 3 questions?

Merci d'avance.

Par **youris**, le **19/03/2019** à **10:28**

bonjour,

le droit de préemption des indivisaires ne s'applique selon l'article 815-14 qu'en cas de cession à titre onéreux.

1) en cas de donation de part indivise, il n'y a donc pas, à mon avis, de droit de préemption des autres indivisaires, sinon le notaire qui a établi l'acte de donation aurait consulté tous les autres indivisaires. L'article de Maître Haddad précise bien que la " cession peut se faire gratuitement (donation) ou à titre onéreux (vente) à un indivisaire. En cas de vente à une personne étrangère à l'indivision, les autres co-indivisaires disposent d'un droit de préemption sur les quotes-parts cédées." ce droit de préemption ne s'applique pas en cas d edonation.

2) à mon avis, pas faute du notaire.

3) pas de recours

Par **Zab2019**, le **19/03/2019** à **13:13**

Merci de votre avis. Je suis d'accord qu'en cas de vente il y a préemption.

Par contre il me semble que si tout acte a besoin d'être discuté et avoir l'accord des autres indivisaires, il serait impensable qu'un indivisaire puisse donner ses parts, mettre les autres indivisaires en indivision avec des tiers sans qu'ils ne le sache et sans leur accord. Etre en indivision pour gérer un bien est déjà difficile cela deviendrait impossible avec quelqu'un qu'on ne connaîtrait pas ou avec lesquels on ne s'entend pas.

l'article 815-3 dit bien qu'il faut obtenir l'accord de tous les indivisaires pour tout.

Est-ce que tout le monde est d'accord avec l'avis de Youris?

Par **youris**, le **19/03/2019** à **13:29**

l'article 815-3 ne dit pas exactement cela, il indique:

[quote]

" 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."

[/quote]

Par **Zab2019**, le **19/03/2019** à **13:41**

En effet vous avez raison de préciser que l'article 815-3 ne dit pas exactement cela (qu'il faut obtenir l'accord de tous les indivisaires pour tout). Je vous remercie de la précision.

Quand je lis "*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°.*" Je comprends qu'il faut le **consentement** et qu'il est **REQUIS** pour tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens et pour tout acte de disposition.

Je ne suis pas notaire ni avocat j'ai donc besoin d'aide pour interpréter cet article. Il me semble qu'un notaire aurait au moins dû me demander mon avis avant de procéder avec un acte qui était fait derrière mon dos.

Comment lisez-vous cette partie de l'article?

Par **janus2fr**, le **19/03/2019** à **14:04**

Bonjour,

Je suis de votre avis. La donation de parts d'indivision à une personne étrangère à l'indivision requiert l'accord des autres indivisaires (ce qui n'est pas le cas si la donation se fait à une personne déjà membre de l'indivision).

Par **youris**, le **19/03/2019** à **17:57**

l'article 815-14 du code civil qui mentionne le droit de préemption des indivisaires ne s'applique , selon sa première phrase qu'aux cessions à titre onéreux à un tiers à l'indivision.

si cela s'appliquait également aux donations, la mention a titre onéreux, n'aurait pas lieu d'être et surtout le notaire en aurait informé la donataire.

Par **beatles**, le **19/03/2019** à **19:26**

Bonsoir,

Le lien de pragma est plus qu'explicite.

L'article 815-3 ne concerne que la gestion et les décisions prises pour l'indivision.

C'est l'article 815-14 qui donne la réponse :

[quote]

L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession **de la personne qui se propose d'acquérir**.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par

le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article [828](#) est applicable.

[/quote]

Cet article ne concerne donc pas une donation.

Cdt.

Par **janus2fr**, le **19/03/2019 à 20:15**

Attention, on ne parle pas ici du droit de préemption, je ne comprends pas pourquoi nombre de réponses y font référence.

On parle de la gestion de l'indivision et des actes qui requièrent l'unanimité des indivisaires pour être passés (article 815-3 : 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°.).

La cession de parts à un étranger à l'indivision est un acte qui requiert l'unanimité des indivisaires. Rien à voir avec le droit de préemption.

Par **beatles**, le **19/03/2019 à 20:44**

Vous avez raison de faire le distingo entre la gestion et la cession d'une part ou d'une partie de la part d'une indivision.

Mais cette cession doit se faire uniquement à titre onéreux pour que les autres indivisaires préemptent ; ce que n'est pas le cas pour une donation, bien qu'elle comporte des émoluments pour le notaire et des taxes pour l'état (

<https://www.legifrance.gouv.fr/affichCodeArticle.do?cidTexte=LEGITEXT000005634379&idArticle=LEGITEXT000005634379>).

Par **janus2fr**, le **20/03/2019 à 06:50**

[quote]

Mais cette cession doit se faire uniquement à titre onéreux pour que les autres indivisaires

préemptent

[/quote]

Mais encore une fois, pourquoi revenir à cette notion de préemption ??? Ce n'est pas du tout le sujet de ce fil, [Zab2019](#) ne se plaint pas de ne pas avoir pu préempter, mais de ne pas avoir été consultée pour la donation des parts comme cela aurait dû être le cas. Elle avait le droit de s'opposer à cette donation !

Par **beatles**, le 20/03/2019 à 09:47

Désolé, mais avec Zab2019 vous comprenez ce que vous avez envie de lire et non ce qui est écrit.

[quote]

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°.[/quote]

Tout acte de disposition concerne la totalité de l'indivision et non pas une part individuelle.

Encore faut-il détenir les 2/3 de l'indivision.

Ce qui, à la lecture que vous faites, pourrait interdire à un indivisaire qui détient moins des 2/3 de l'indivision de faire une donation, contrairement à celui qui en détiendrait au moins les 2/3 et cela sans accord des autres indivisaires.

Quant à l'exploitation elle concerne la gestion de l'indivision et pas un autre sens que l'on a envie de lui donner.

Par **Zab2019**, le 20/03/2019 à 13:24

Bonjour,

Je vous remercie tous infiniment pour ce débat très intéressant. C'est tout à fait le problème d'interprétation auquel je fais face. Je remercie Maître Haddad de son article sur toutes les solutions envisageables pour la sortie d'indivision. C'est ce qui m'a mis la puce à l'oreille.

Janus2fr semble avoir bien compris ma question. En effet je ne cherche pas à préempter. Mais je voudrais savoir si c'était légal pour ma soeur et la notaire d'acter une donation à 7 personnes sans m'en informer en avance, et surtout sans mon accord. Se retrouver à 8 au lieu de 2 dans une indivision ne nous amène que devant un juge de sortie d'indivision.

La question est bien, puis-je utiliser l'article 815-3 : "*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°.*"? Est-ce

que mon accord était bien requis?

De plus, je n'ai appris "officiellement" que j'étais en indivision avec 7 autres personnes non choisis par moi seulement par un courriel d'une coindivisaire. Elle m'a envoyé une attestation de leur notaire non signée (sauf le logo de notaire avec le nom, adresse et téléphone de la notaire) certifiant que les 7 étaient copropriétaires indivis du bien que je possède à 50%. La notaire ne m'a jamais contacté directement pour m'informer mais comme c'est la loi elle a envoyé l'information à notre syndic. Mon syndic a le devoir de savoir mais pas moi qui suis le plus concerné? J'ai donc fait demander les actes pour être sûr que ce soit possible et vrai qu'il y a bien eu disposition de part d'indivision aux 7 et dans quelle proportion.

Je vous remercie donc pour toute information pour confirmer ou infirmer le fait que mon accord aurait dû être obtenu. Je copie de nouveau mes trois questions:

1- Y a-t-il faute de ne pas m'avoir consulté? (Je viens de lire sur Légifrance que "**Le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte de disposition Article 815-3 du code civil**"). Il me semble qu'une donation est un acte de disposition, n'est-ce pas ?)

2- De plus, y a-t-il faute de la part de la notaire et quels seraient les conséquences? (annulation, sanctions?)

3- Quel recours est-ce que j'ai?

Par **beatles**, le **20/03/2019** à **13:59**

Votre raisonnement ne tient pas car il est le résultat d'une blessure d'amour propre parce que l'on a osé ne pas vous demander l'autorisation de faire une donation d'une part d'indivision propriété absolue de son détenteur.

Est-ce qu'un indivisaire doit avertir l'autre indivisaire qu'il va décéder et qu'au lieu de deux le nombre d'indivisaires passerait à huit suite à la succession ?

Peut importe que l'autre part d'indivision fasse l'objet d'une donation, votre part restera la même et l'indivision ne comportera toujours que les deux même parts, sauf qu'une sera partagée entre sept, mais ne comptera que pour une part (celle d'origine).

Donc pour les décisions il ne faudra tenir compte que de l'avis de deux indivisaires et non de huit.

La décision de l'autre part d'indivision sera tributaire de la décision des indivisaires de cette part donc de sept personnes.

Par **youris**, le **20/03/2019** à **14:16**

sur ce sujet, j'ai posé la question à un juriste professionnel ce que je ne suis pas et plus

compétent que moi en cette matière.

il m'indique que les actes de dispositions du 815-3 sont ceux de disposition du bien, sous entendu complet, du bien indivis.

en donnant une part indivise, on ne dispose pas du bien indivis, on dispose de sa part indivise du bien (on ne dispose pas de la part indivise des autres).

Pour la disposition de sa propre part indivise dans le bien, le 815-14 ne met des contraintes que pour la disposition à titre onéreux.

Par **beatles**, le **20/03/2019** à **14:47**

Merci youris de confirmer par l'intermédiaire d'une autre source.

Par **Zab2019**, le **21/03/2019** à **13:29**

Merci à tous pour votre contribution.

La réponse de Youris que "les actes de dispositions du 815-3 sont ceux de disposition du bien, sous entendu complet, du bien indivis" est très utile. Ce n'est évidemment pas ce que j'espérais. (ex. il y a eu légalement faute de ne pas avoir obtenu mon accord).

Si quelqu'un d'autre n'est pas d'accord avec cette interprétation de l'article, j'aimerais savoir s'il existe une jurisprudence qui interprète différemment de ce que Youris nous écrit que la **disposition d'une part n'est pas couverte dans cet article.**

Article 815-3 "*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°.*"

Cordialement,

Par **beatles**, le **21/03/2019** à **16:49**

Arrêtez de vous raccrocher aux branches !

L'article 815-3 fait partie du *Paragraphe 1* traitant *Des actes accomplis par les indivisaires* ; de la *Section 1* traitant *Des actes relatifs aux biens indivis* ; du *Chapitre VII* traitant *Du régime légal de l'indivision* !

Pas d'une part !

Si vous n'avez pas compris ou si vous vous obstinez à ne pas comprendre libre à vous de tenter le coup devant un juge qui se fera un plaisir de vous expliquer le mécanisme de l'article

Par **Zab2019**, le **21/03/2019 à 19:31**

Cher Beatles,

Est-il réellement nécessaire d'employer un ton rabaissant? ("Votre raisonnement ne tient pas", "vous comprenez que ce que vous avez envie de lire et non ce qui est écrit" "Si vous n'avez pas compris ou si vous vous obstinez à ne pas comprendre"...)

Est-ce que vous pouvez dire avec certitude que "il est le résultat d'une blessure d'amour propre"? ce commentaire est insultant et non utile au débat.

Je pensais que, tel que l'on me l'a rappelé au démarrage de ce fil, *Les formules de politesse telles que "bonjour" ou "merci" sont obligatoires sur ce forum comme sur les autres...* Je ne m'attendais pas à être attaqué avec de l'intimidation "Arrêtez de vous raccrocher aux branches".

Je me demande si le modérateur ou le superviseur pourraient vous rappeler les règles de l'esprit d'un forum basé sur informer les clients et non pas les insulter.

Bonne journée

Par **youris**, le **22/03/2019 à 12:23**

zab2019,

vous pouvez vous faire confirmer ou infirmer les réponses apportées sur ce site à votre question, en consultant un notaire ou un avocat.

salutations

Par **Zab2019**, le **22/03/2019 à 13:22**

Merci Youris,

C'est effectivement ce que je suis en train de faire. Mais comme cet article semble ne pas être aussi clair que ça, je voulais ouvrir le débat.

Cordialement,