

# Gestion de l'indivision



L'indivision est obligatoire lorsqu'il existe au moins deux héritiers et qu'il n'y a ni testament, ni donation qui attribuent aux héritiers les biens.

L'héritage en indivision va devoir être gérée jusqu'au partage, qui permet d'aboutir à l'attribution exclusive d'une part pour chaque indivisaire.

Ces biens doivent pouvoir être gérés conjointement.

Chaque héritier dispose ainsi d'une part sur le bien.

Les dispositions légales concernant le régime de l'indivision se situent dans le livre III du Code civil, Titre premier (aux articles 815 à 842).

Le principe de la gestion de l'indivision est *l'unanimité*, néanmoins des exceptions sont prévues. Un indivisaire peut

agir seul sur le bien et l'intervention d'un juge est possible en cas d'urgence ou de conflit.

## **I. Gestion par les co-indivisaires**

Dans certaines situations, les héritiers peuvent décider de gérer eux-mêmes les biens selon ce qu'indique la loi :

Dans certaines situations, les héritiers peuvent décider de gérer eux-mêmes les biens selon ce qu'indique la loi :

Pour les *actes conservatoires*, ils reposent sur un régime particulier. Il s'agira d'actes d'ordre matériel ou juridique (*petites réparations, tout acte qui permet de maintenir le bien dans son état d'origine*), tout indivisaire peut les effectuer seul sans l'accord des autres. En effet cela est prévu à l'article 815-2 alinéa premier 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 »

La jurisprudence définit classiquement les actes conservatoires comme « les actes matériels ou juridiques ayant pour objet de soustraire le bien indivis à un péril imminent sans compromettre sérieusement le droit des indivisaires »

A titre d'exemple, la Cour de cassation dans un arrêt rendu le 28 mai 2020 a notamment estimé que « L'action ayant pour objet la liquidation d'une astreinte prononcée en vue d'assurer la remise en état de biens indivis constitue un acte conservatoire que tout indivisaire peut accomplir seul »

Néanmoins, si des frais sont engagés, les autres devront le dédommager (article 815-2 alinéa 3), à moins qu'il n'utilise pour ce faire les fonds de l'indivision en sa possession (article 815 alinéa 2)

Pour les *actes d'administration*, ils sont prévus à l'article 815-3 du Code civil (*tout acte de gestion courante, conclusion ou renouvellement d'un bail, vente de mobilier pour payer des dettes*), une majorité de 2/3 doit être obtenue et tous les indivisaires doivent être informés. Il s'agit d'une obligation légale d'information.

À défaut d'information des indivisaires minoritaires, ces actes leur seront inopposables. Si un acte d'administration a été fait sans la majorité des deux tiers, il sera de même inopposable aux indivisaires n'ayant pas passé l'acte.

À défaut d'unanimité, l'acte sera inopposable aux indivisaires ne l'ayant pas passé. Si le bien affecté est attribué à l'auteur de l'acte lors du partage, l'acte est validé, sinon, il est annulé et l'auteur de l'acte doit en restituer la valeur.

Pour la résolution de vos problèmes relatifs à une succession, nos avocats sont disposés à vous aider.

Téléphonez nous au : 01 43 37 75 63

ou remplissez le [formulaire](#) en cliquant sur le lien

Il peut arriver que l'un des indivisaires souhaite utiliser un bien indivis pour passer un acte.

Dans ce cas précis, 3 conditions sont à respecter :

- *obtenir l'accord* des autres ou, à défaut, demander l'autorisation au président du Tribunal de Grande Instance,
- *une indemnité* devra leur être versée sauf si ces derniers ne le souhaitent pas
- *respecter la destination du bien (l'usage courant du bien)*.

Il est également possible de signer une convention d'indivision qui permet d'aménager les règles légales de

gestion.

## **II. Intervention** **du juge**

Il est possible, de faire appel au juge en cas de désaccord ou lorsque des mesures urgentes sont à prendre afin de conserver les bien indivis. Il s'agit de mesures exceptionnelles. Il est fréquent dans l'indivision de retrouver des situations conflictuelles entre les coindivisaires.

Si l'un des indivisaires se trouve hors d'état de manifester sa volonté, un autre peut se faire habiliter par justice à le représenter, d'une manière générale ou pour certains actes particuliers, les conditions et l'étendue de cette représentation étant fixées par le juge (815-4, al.1 du Code civil).

Un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coindivisaires serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun. Cela est prévu à l'article 815-5 du Code civil.

L'acte passé après autorisation judiciaire est alors opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut.

Néanmoins, le refus d'un usufruitier de vendre le bien sur lequel est grevé son usufruit ne peut être outrepassé par le juge. En ce sens, l'article 815-5 aliéna 2 du Code civil énonce que « 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. »

Depuis la loi du 12 mai 2009, le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent obtenir du tribunal judiciaire l'autorisation d'aliéner un bien indivis contre l'avis du reste des indivisaires.

Le juge peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires. L'aliénation s'effectue par licitation.

En cas d'urgences à passer des actes dans l'intérêt commun, une autorisation peut être obtenue du tribunal judiciaire.

Il peut s'agir d'un acte de disposition, de la perception d'une provision des débiteurs de l'indivision ou des dépositaires de fonds indivis pour faire face à un besoin urgent, de la nomination d'un séquestre, de la désignation d'un indivisaire en tant qu'administrateur judiciaire de l'indivision.

### **III. Désignation d'un mandataire gestionnaire**

Pour faciliter la gestion des biens indivis, une personne extérieure peut être désignée pour s'en occuper seule.

Sa désignation peut être le fait des indivisaires, du juge ou, encore du défunt. Il sera possible d'accorder un mandat général d'administration (gestion courante) ou un mandat spécial (concernant une mission précise). Le mandataire ne pourra effectuer des actes de dispositions.

*Le défunt* peut prévoir, de son vivant, de désigner un mandataire acceptant de gérer l'indivision pour 2 ans (*durée renouvelable*).

Ce type de mandat doit être passé devant le notaire, il s'agit d'un mandat à effet posthume.

*Les héritiers* peuvent choisir ensemble de confier la gestion du patrimoine indivis à une personne extérieure ou l'un d'entre eux. Ils peuvent donc nommer la personne de leur choix. Ils ont le choix de le désigner devant le notaire ou directement entre eux.

SOURCES :

Memento patrimoine 2015/2016 – Édition Francis Lefebvre

L'indivision – Dalloz – François Xavier Testu

[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006136538/#LEGISCTA000006136538](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006136538/#LEGISCTA000006136538)[https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section\\_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150538/#LEGISCTA000006150538](https://www.legifrance.gouv.fr/codes/section_lc/LEGITEXT000006070721/LEGISCTA000006150538/#LEGISCTA000006150538)