

# 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.

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 :

Pour les *actes conservatoires (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.

Néanmoins, si des frais sont engagés, les autres devront le dédommager, à moins qu'il n'utilise pour ce faire les fonds de l'indivision en sa possession.

Pour les *actes d'administration (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.

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.

Pour les *actes de disposition (tout acte aux conséquences graves pour le bien et qui modifie de manière durable et substantielle le patrimoine, vente du bien indivis, hypothèque, transformation matérielle, par exemple)*, l'unanimité doit être obtenue.

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.

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 coïndivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

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.

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent obtenir du tribunal de grande instance 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 de grande instance.

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.

*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 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