

# Tout indivisaire peut-il accomplir seul un acte conservatoire ?



La Cour de Cassation dans sa 3e chambre civile du 28 mai 2020 a estimé que « tout indivisaire peut accomplir seul un acte conservatoire ». (1)

Il s'infère des faits qu'un GFA avait pris à bail des terres dont un frère et une sœur étaient indivisaires.

Pour la résolution de vos problèmes relatifs de 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

Plusieurs instances ont opposé le frère au GFA sur la détermination du prix du fermage et sur son paiement, ainsi

que sur la consistance du vignoble. Un précédent arrêt a ainsi condamné le GFA à remettre en état une parcelle et a ordonné une astreinte. Par assignation du 26 janvier 2017, le frère a saisi le juge de l'exécution en liquidation de l'astreinte et en prononcé d'une nouvelle.

Ses demandes ont été déclarées irrecevables. Selon les juges, un indivisaire peut effectuer seul les actes d'administration relatifs aux biens indivis s'il est titulaire d'au moins deux tiers des droits indivis ou s'il bénéficie d'un mandat tacite après avoir pris en main la gestion des biens indivis au su des autres et sans opposition de leur part. Ils relèvent que le frère ne justifie pas d'un tel mandat en vue d'exercer des mesures d'exécution forcée relatives aux biens indivis.

Cette décision est logiquement censurée au visa de l'article 815-2, alinéa 1er du Code civil. En effet, aux termes de ce texte, tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis, même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.

La Cour de cassation estime donc qu' « en statuant ainsi, alors que l'action engagée, en ce qu'elle avait pour objet la liquidation d'une astreinte prononcée en vue d'assurer la remise en état de biens indivis, constituait un acte conservatoire que tout indivisaire peut accomplir seul, la cour d'appel a violé le texte susvisé, par refus d'application ».

Dès lors, la définition de l'indivision et des mesures conservatoires s'imposent.

Concernant l'indivision, elle se définit comme la situation de deux ou plusieurs personnes qui sont propriétaires ensemble d'un même bien, sans qu'il y ait division matérielle des parts. Les textes qui réglementent l'indivision (Code civil art. 815 à 842) n'en donnent pas de définition légale, celle-ci résulte de la jurisprudence.

Il faut savoir que l'indivision en tant que telle n'a pas de personnalité morale (Civ. 3<sup>e</sup>, 3 octobre 2007), et donc pas de représentant légal, sauf mandat exprès des indivisaires qui désignerait l'un d'entre eux pour agir en leur nom. Donc s'il n'a pas de personnalité morale, elle ne peut agir en justice.

C'est un principe fondamental en droit. En revanche, chaque coïndivisaire a un droit d'agir en justice, non pas au nom des autres, mais en son nom propre (C. pr. Civ., art., 30 ; Civ. 1<sup>re</sup>, 23 janv. 2008), alors que chacun peut être attiré en justice, en sa qualité juridique d'indivisaire.

Simplement, faute de mise en cause des autres indivisaires, la décision ne concerne que lui, quitte pour l'indivisaire qui aurait payé à se retourner contre ses coïndivisaires pour obtenir le remboursement (Civ. 3e, 12 juin 2013 ; 18 déc. 2013).

S'agissant des mesures conservatoires : Les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis sont, selon la Cour de cassation, les « actes matériels ou juridiques ayant pour objet de soustraire le bien indivis à un péril imminent sans compromettre sérieusement le droit des indivisaires ». La formule vise des situations de fait qui sont livrées à l'appréciation souveraine des juges du fond. Le caractère conservatoire est apprécié cas par cas, la décision devant relever la nécessité de la mesure sollicitée.

## **I. Actions constitutives d'actes conservatoires**

### **A. Actes de mesures conservatoires**

Les Actions en revendication de la propriété indivise d'une parcelle constituent des mesures conservatoires (2). Il faut

ajouter la propriété indivise d'un cimetière familial (3) et la propriété indivise d'installations de chauffage (4).

Entre également dans cette ligne, l'action tendant à constater l'aggravation d'une servitude de passage grevant le fonds indivis y compris l'expulsion de l'action ayant pour objet l'expulsion d'un occupant sans droit ni titre (5), le commandement de quitter les lieux en exécution d'un titre d'expulsion (6).

Aussi la déclaration de créance à une procédure collective. En effet, tout indivisaire peut déclarer une créance de l'indivision à la procédure collective du débiteur de l'indivision (7).

Constituent également des actes conservatoires, la réclamation ou la demande relative à une opération d'aménagement foncier agricole (CAA Bordeaux, 4e ch., 2 mai 2002, n° 99BX00257), la demande tendant à faire cesser des voies de fait sur un terrain indivis et à sa remise en état (8) et l'action ayant pour objet la liquidation d'une astreinte (9).

Constituent également des actes conservatoires l'action en justice qui a pour objet la conservation des droits des indivisaires que chacun d'eux peut accomplir seul (10). La jurisprudence a également admis qu'une action tendant au paiement d'une indemnité d'occupation entre dans la catégorie des actes conservatoires que tout indivisaire peut accomplir seul (11) et qu'il en est de même pour une action en paiement d'une indemnité de résiliation consécutive à la décision d'une commune de ne pas reconduire un contrat de concession (12).

Il convient de préciser, toutefois, qu'auparavant, il avait déjà été jugé que l'action en revendication d'une servitude de passage au profit d'un fonds indivis, qui ne peut que profiter aux autres membres de l'indivision et constitue un acte tendant à la conservation du bien, entre dans la catégorie des actes conservatoires (13).

Le commandement de quitter les lieux, signifié en exécution d'un titre d'expulsion constitue une mesure conservatoire (14). En effet, il s'agit d'une mesure nécessaire à la conservation d'un bien indivis qui n'implique pas le consentement des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis.

Aussi, le commandement de payer visant la clause résolutoire prévue au contrat de bail commercial (« *Mais attendu que le commandement de payer visant la clause résolutoire constitue un acte conservatoire qui n'implique donc pas le consentement d'indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis* » (15).

Est aussi une mesure conservatoire, l'action en paiement d'une indemnité de résiliation, résultant de la non-reconduction d'un contrat de concession (16).

Enfin, le remboursement d'emprunts peut aussi être considéré comme une mesure nécessaire à la conservation du bien indivis (conservation juridique afin d'éviter la résolution ou la saisie).

## **B. Défaut de mesures conservatoires**

L'un quelconque des indivisaires a le pouvoir de prendre seul les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence (Code civil, art. 815-2, al. 1er).

En cas de biens indivis grevés d'usufruit, les pouvoirs reconnus à l'indivisaire en matière d'actes conservatoires sont opposables à l'usufruitier dans la mesure où celui-ci est tenu des réparations (Code civil, art. 815-2, al. 4). Un indivisaire nu-propriétaire peut donc obliger l'usufruitier à supporter les réparations d'entretien (conformément aux dispositions de l'article 605 du Code civil). Toutefois, il a été jugé que l'usufruitier ne peut être obligé aux travaux

dont la nécessité est apparue avant la naissance de son usufruit (CA Paris, 21e ch. B, 4 mars 1994, n° 92/16674 : D. 1994, IR, p. 134).

En revanche, ne constitue pas une mesure conservatoire, la résiliation d'un bail, même si les agissements du preneur tendent à compromettre la bonne exploitation du fonds. Cette qualification a également été refusée à une action en recouvrement des loyers **(10)**, à une action tendant à faire rétablir la hauteur d'un mur mitoyen, à une action en bornage, à une action indemnitaire, les dommages-intérêts dus, ou l'indemnité due par l'assureur de responsabilité devant intégrer l'actif de l'indivision **(11)**.

Le financement des frais de conservation. L'indivisaire peut employer, à cet effet, les fonds indivis qu'il détient, car il est réputé en avoir la libre disposition à l'égard des tiers. À défaut de fonds de l'indivision, il a le droit d'obliger ses coïndivisaires à participer aux dépenses nécessaires (Code civil, art. 815-2, al. 2 et 3).

En outre, sur la possibilité pour l'indivisaire ne détenant pas de fonds indivis pour financer les mesures conservatoires, d'obtenir des fonds indivis détenus par un tiers ; sur le remboursement de l'indivisaire qui a fait l'avance des frais conservatoires.

Par ailleurs, ne constituent pas une mesure conservatoire les actes d'administration relatifs aux biens indivis qui ressortissent à leur exploitation normale. En effet, depuis la loi n° 2006-728 du 23 juin 2006, ces actes nécessitent l'accord d'indivisaires représentant au moins deux tiers des droits indivis.

Quant aux actes qui excèdent « l'exploitation normale des biens indivis », aux baux portant sur un immeuble agricole, commercial, industriel ou artisanal et aux actes de disposition, ils sont subordonnés au consentement de tous les

indivisaires (C. civ., art. 815-3), le tout sous réserve des cas possibles d'autorisations judiciaires (C. civ. art. 815-4 à 815-6).

Concernant les frais de conservation, l'indivisaire peut employer, à cet effet, les fonds indivis qu'il détient, car il est réputé en avoir la libre disposition à l'égard des tiers. À défaut de fonds de l'indivision, il a le droit d'obliger ses coïndivisaires à participer aux dépenses nécessaires (Code civil, art. 815-2, al. 2 et 3).

En outre, l'indivisaire dispose donc de la possibilité d'utiliser les fonds communs sans avoir à justifier d'un mandat, la règle étant calquée sur celle en vigueur dans le régime matrimonial primaire. Il peut également faire l'avance des fonds et se retourner par la suite contre les autres indivisaires ou encore solliciter avant l'acte des autres indivisaires selon leurs droits dans l'indivision.

L'indivisaire peut également, pour réaliser sa créance, saisir un bien indivis. En effet, son activité le place en qualité de créancier de l'indivision, puisqu'aux termes de l'article 815-17 du Code civil, ont cette qualité ceux dont la créance résulte de la conservation ou de la gestion des biens indivis. Or, selon ce texte, ces créanciers seront payés par prélèvement sur l'actif avant le partage. Ils peuvent en outre poursuivre la saisie et la vente des biens indivis (19).

## **II. Prérogatives personnelles des indivisaires**

### **A. Jouissance des biens indivis**

Chaque indivisaire a vocation à faire personnellement des actes matériels d'usage et de jouissance sur les biens indivis (Code civil, art 815-9). L'exercice de tels actes nécessite le plus souvent un accord afin de concilier les droits

concurrents des indivisaires (tous les indivisaires ont une vocation égale au même usage).

Une convention peut ainsi réserver à l'un des indivisaires la jouissance privative d'un bien indivis (si elle porte sur un fonds rural, étant conclue en application d'un texte particulier, l'article 815-9 du Code civil, elle paraît échapper au statut des baux ruraux). Mais une jouissance exclusive peut être conférée tacitement.

L'indivisaire doit utiliser les biens indivis conformément à leur destination et dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires. Il doit également tenir compte des actes passés régulièrement au cours de l'indivision.

À défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice du droit de jouissance est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal (Code civil, art. 815-9). Le président du tribunal de grande instance appelé à se prononcer sur les dissentiments entre les indivisaires relatifs à l'usage d'un bien indivis statue en la forme des référés et non en référé **(12)**. Cela signifie qu'il a le pouvoir de statuer au fond lorsqu'il est saisi d'un désaccord entre les indivisaires.

Si un indivisaire outrepassé ses droits, modifie unilatéralement le bien indivis, tout autre indivisaire peut réagir immédiatement, sans attendre le partage, afin de faire cesser les actes abusifs ou excessifs et d'en obtenir réparation.

Si un indivisaire occupe l'immeuble indivis depuis de nombreuses années sans avoir versé la moindre indemnité d'occupation et adopte un comportement tendant à retarder la vente de l'immeuble, le juge peut ordonner sous astreinte qu'il le libère, son maintien dans les lieux étant incompatible avec les droits égaux et concurrents de l'autre indivisaire **(13)**.

Alors bien évidemment l'usufruitier peut, lui seul, du fait de



ses droits, donner à bail ou jouir lui-même d'un bien dont la nue-propriété serait indivise ; son éventuelle qualité d'indivisaire ne restreint pas ses pouvoirs d'usufruitier (22).

## **B. Indemnité d'occupation privative**

L'indivisaire qui jouit privativement d'un bien indivis est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité (Code civil, art. 815-9, al. 2) ; pour l'application à l'indivision en usufruit.

L'indemnité est due même s'il n'est pas établi que le bien indivis ait été productif de revenus (23). L'indemnité est également due même si le bien est dans un état de vétusté incompatible avec sa mise en location (24). Elle vient compenser la privation des autres indivisaires de l'exercice de leur propre droit d'usage.

Le caractère privatif de l'occupation d'un bien indivis s'apprécie uniquement par rapport aux autres indivisaires. L'occupation impliquant le versement d'une indemnité, résulte de l'impossibilité, de droit ou de fait, pour les coïndivisaires d'user de la chose. À l'inverse, aucune indemnité n'est due si l'occupation de l'immeuble par un indivisaire n'exclut pas la même utilisation par les autres indivisaires.

De même, selon une jurisprudence de la troisième chambre civile, en date de 2020, un indivisaire qui occupe un immeuble indivis en qualité de locataire, de sorte qu'il ne porte pas atteinte aux droits égaux et concurrents de ses coïndivisaires, n'est pas redevable d'une indemnité d'occupation, même si la valeur locative de l'immeuble est nettement supérieure au montant de son loyer (25).

L'occupation privative ne suppose donc pas nécessairement une occupation effective. L'indemnité est due même si la faculté

d'occuper les lieux n'est pas effectivement exercée. C'est le cas, lorsqu'un indivisaire détient exclusivement les clés d'un appartement ou d'un immeuble indivis.

Cette détention exclusive des clés est jugée constitutive d'une jouissance privative (15), sauf si l'indivisaire prouve que l'immeuble a été mis à la disposition des coindivisaires. Mais la condamnation d'un indivisaire ayant quitté les lieux à remettre les clés est insuffisante pour caractériser la jouissance privative. Le fait que le bien indivis ne soit plus occupé que par un seul indivisaire est également impropre à caractériser une occupation privative.

### **SOURCES** :

1. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000041975709/>
2. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038440392/>
3. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007044130/>
4. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000039307217/>
5. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000031226988/>
6. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036055458/>
7. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000025529258/>
8. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007033011/>
9. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000041975709/>
10. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007014363/>
11. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000029482271/>
12. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000031150346/>
13. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007027762/>
14. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000036055458/>
15. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000029241278/>
16. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000031150346/>
17. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007042461/>
18. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000039621856/>

19. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007043291>
20. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000034463377>  
/
21. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000038112071>  
/
22. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000007042602>  
/
23. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000022214120>  
/
24. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000039213454>  
/
25. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000041795445>  
/
26. <https://www.legifrance.gouv.fr/juri/id/JURITEXT000032352626>  
/