
L'indivision

Publié le 17/02/2012



Le bien appartient à plusieurs personnes ayant des droits de même nature sur le bien.

Que veut dire « indivision » ?

L'indivision est l'état d'un bien qui appartient à plusieurs personnes ayant des droits de même nature sur la totalité de ce bien.

Comment se gèrent les biens indivis ?

La loi énumère différentes décisions pouvant être mises en œuvre par un ou plusieurs indivisaires représentant **les deux tiers des droits indivis**. Il s'agit :

- des actes d'administration, par exemple la réalisation des réparations d'entretien ;
- du mandat général d'administration confié à un indivisaire ou à un tiers ;
- de la vente des meubles indivis (un fonds de commerce par exemple) pour régler les dettes de l'indivision et seulement dans ce but ;
- de la conclusion et du renouvellement de certains baux, notamment des baux à usage d'habitation.

Les autres indivisaires doivent être informés des décisions prises.

Les décisions ne relevant pas de l'exploitation normale des biens et les actes de disposition (comme la **vente d'un immeuble**, l'hypothèque, les baux commerciaux ou ruraux...) doivent être décidés à l'unanimité.

Chaque indivisaire a toujours la faculté de prendre seul les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis.

L'indivisaire a différents moyens pour se procurer les fonds nécessaires aux dépenses de conservation :

- employer des fonds indivis qu'il détient ;
- faire l'avance sur ses fonds propres et obtenir le remboursement lors du partage ;
- demander l'autorisation au tribunal d'utiliser les fonds indivis détenus par des tiers ou d'obliger les indivisaires à faire les dépenses avec lui.

En cas de blocage dans la gestion des biens indivis, que peut-on faire ?

Une autorisation ou une habilitation judiciaire peut être obtenue.

- L'habilitation judiciaire est employée lorsque la participation de tous les indivisaires ne peut être obtenue parce que l'un d'eux se trouve hors d'état de manifester sa volonté (éloignement, absence, incapacité). Elle peut être générale ou particulière.
- L'autorisation judiciaire permet de passer outre le refus de l'un des indivisaires à consentir à un acte, si ce refus met en péril l'intérêt commun. Le tribunal peut autoriser les autres à passer cet acte sans lui (art 815-5 code civil). Le tribunal ne peut pas régulariser un acte antérieurement accompli. Il s'agit d'une autorisation ponctuelle.

A la demande d'un ou plusieurs indivisaires, le président du tribunal de grande instance peut prescrire toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun (article 815-6 du code civil).

Quelles sont les obligations des indivisaires ?

Ils doivent contribuer au paiement des dettes de l'indivision

La contribution au passif de chacun des indivisaires est proportionnelle à la part qu'il détient dans l'indivision. Par conséquent, si l'un d'eux fait face seul, à des dépenses qui incombent à tous, il disposera d'un recours contre ses coindivisaires pour récupérer ce qui excède sa contribution.

Les indivisaires sont responsables ensemble des dégradations et de la perte des biens indivis.

L'indivisaire qui occupe seul un bien indivis est en principe redevable d'une indemnité d'occupation.

Quels sont les pouvoirs des indivisaires ?

Chacun est libre de céder à un autre indivisaire ou à un tiers tout ou partie de ses droits indivis. Mais en cas de vente à une personne étrangère à l'indivision, les autres indivisaires disposent d'un droit de préemption, c'est à dire un droit de priorité. Le cédant doit les avertir par acte d'huissier de son intention de vendre et des conditions de la vente (le prix...). Les autres héritiers disposent d'un délai d'un mois pour faire connaître leur décision.

Peut-on établir une convention pour fixer des règles spécifiques ?

La gestion des biens indivis est lourde. Les indivisaires peuvent l'organiser ou la pérenniser en concluant une convention d'indivision afin d'aménager les droits de chacun et d'améliorer la gestion des biens

La convention d'indivision peut être établie pour une durée indéterminée ou déterminée (art. 1873-3 du code civil).

Si elle est établie pour une durée déterminée, elle ne peut excéder 5 ans. Elle peut faire l'objet d'une reconduction tacite.

Si la convention est établie pour une durée indéterminée, elle dure tant que le partage n'est pas provoqué.

Comment sortir de l'indivision ?

Le partage amiable

Il doit être notarié lorsqu'il porte sur des immeubles ou des droits immobiliers, car il doit être publié à la conservation des hypothèques.

Les parties sont libres quant au contenu et aux modalités de partage :

- elles peuvent procéder ou non à un inventaire des biens ;
- elles peuvent réaliser un partage global ou partiel ;
- elles peuvent fixer comme elles veulent la composition de chaque lot ;
- elles peuvent transiger pour mettre fin à une contestation (partage transactionnel).

Afin d'encourager le partage amiable, la loi permet à tout copartageant de mettre en demeure, par acte d'huissier, un indivisaire qui ne se manifeste pas (mais ne s'oppose pas expressément), de se faire représenter au partage amiable. Si l'indivisaire ne se manifeste toujours pas, un copartageant pourra obtenir du juge la désignation d'une personne qualifiée pour le représenter à l'occasion des opérations de partage. Ce représentant, avec l'autorisation du juge, pourra consentir au partage. Le juge se contente de désigner le représentant mais ne contrôle pas la régularité des opérations de partage.

En cas de refus d'un indivisaire de partager ou de vendre le bien, que se passe-t-il ?

Même si l'intérêt commun n'est pas menacé par le refus d'un indivisaire, **l'autorisation de vendre un bien indivis** peut être demandée au tribunal de grande instance par les autres indivisaires représentant au moins les 2/3 des droits indivis. Ceux-ci expriment leur intention devant un notaire qui dresse un acte et le fait signifier dans un délai d'un mois aux autres indivisaires. En l'absence d'opposition dans un délai de 3 mois, un procès-verbal est dressé par le notaire.

Le tribunal peut alors être saisi pour obtenir l'autorisation de vendre le bien indivis aux enchères, si cela ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires (article 815-5-1 du code civil).

En cas de désaccord sur l'opportunité, les modalités du partage ou lorsque le partage amiable n'a pas été autorisé, une **demande en partage judiciaire** peut être engagée par tout héritier.