

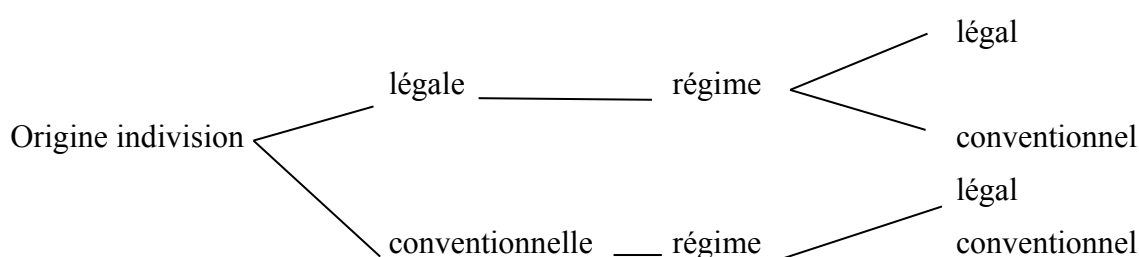
L'INDIVISION

L'indivision peut résulter d'une convention. Elle permet d'organiser la propriété de plusieurs personnes :

- copropriété familiale, dont la communauté de biens entre époux est l'exemple le plus parlant ;
- copropriété de l'immeuble, dont la mitoyenneté de la clôture ou les relations entre copropriétaires d'un immeuble bâti au titre des parties communes de l'immeuble.

Le plus souvent l'indivision est le résultat d'une dissolution : indivision post communautaire (indivision des biens de la communauté après dissolution de la communauté conjugale) ou indivision successorale.

La plupart des indivisions ne sont pas soumises au même régime juridique mais il y a tout de même un régime de droit commun.



I. L'INDIVISION DE DROIT COMMUN

A. Le régime

Pendant longtemps l'indivision n'a fait l'objet d'aucun statut particulier. Il faudra attendre la loi du 31/12/1976 pour qu'un statut soit prévu.

Les art. 815 à 815-18 du C.civ. couvrent le régime légal à l'indivision ; les art. 1873-1 à 1873-18 C. civ. couvrent le régime conventionnel de l'indivision.

1. Le régime légal de l'indivision.

a. La durée de l'indivision

L'art. 815 C. civ énonce :

« Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut être toujours provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention ».

D'emblée la loi marque le caractère provisoire de l'indivision : c'est une institution fondamentalement temporaire qui se traduit par la faculté reconnue à chacun des indivisaires de mettre un terme à la situation d'indivision en réclamant le partage des biens indivis.

En pratique cependant, l'indivision est souvent durable, ainsi en va-t-il de l'indivision successorale : pour procéder au partage de la succession, les héritiers attendent souvent leur majorité ou le décès du conjoint survivant.

L'indivision est une situation inconfortable juridiquement. Le droit de propriété de chaque indivisaire peut se trouver en partie paralysé par le droit des autres indivisaires. L'indivision favorise le conflit et les situations de blocage.

Le caractère provisoire de l'indivision comporte une double dérogation : il est possible de prolonger l'indivision, soit par convention, soit par décision de justice. Cette dernière hypothèse peut avoir 3 causes :

α . Maintien forcé de l'indivision pour certaines personnes

L'art. 815-1 C. civ. prévoit qu'il est possible à tout intéressé de demander le maintien de l'indivision de l'exploitation agricole, du local d'habitation ou à usage professionnel, ainsi que des objets servant à l'exercice de la profession. Ce maintien de l'indivision répond au souci de permettre au conjoint survivant, ainsi qu'aux héritiers mineurs, de conserver leur cadre de vie et leurs moyens d'existence suite au décès de l'un des parents.

NB : qu'il s'agisse d'une exploitation agricole, d'un local d'habitation / à usage professionnel, la loi impose que le défunt lui-même ou son conjoint en ait fait un usage personnel. L'exploitation ou le local doivent avoir conservé un usage familial.

En fonction des intérêts en présence, le juge peut imposer le maintien de l'habitation pour 5 ans au maximum. Toutefois, à la demande des personnes visées aux alinéas 3 et 4 (héritiers mineurs et conjoint survivant), ce maintien peut être renouvelé jusqu'à la majorité du plus jeune des descendants, ou jusqu'au décès du conjoint survivant.

β . Maintien forcé de l'indivision pour certaines causes

L'art. 815, al 2 C. civ. prévoit qu'à la demande d'un indivisaire, le tribunal peut surseoir au partage pour deux années si :

- sa réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis.
C'est le cas d'une exploitation agricole : si l'on veut éviter son morcellement ou lorsque les conditions du marché immobilier sont défavorables et que la vente de l'immeuble indivis risque de désavantager l'ensemble des indivisaires.
- si l'un des indivisaires ne peut s'installer sur une exploitation agricole dépendant de la succession qu'à l'expiration de ce délai.

Cas de l'indivisaire qui doit répondre à ses obligations militaires ou qui poursuit ses études.

C'est 2 ans maximum.

γ . Maintien partiel de l'indivision par allotissement d'un indivisaire

L'art. 815, al 3 prévoit que le tribunal peut, à la demande d'un ou plusieurs indivisaires, attribuer sa part à celui qui a demandé le partage, soit en nature, si elle est aisément détachable du reste des biens indivis, soit en argent, si l'attribution en nature ne peut être commodément effectuée ou si le demandeur en exprime la préférence.

L'hypothèse est celle d'un indivisaire qui souhaite le partage, alors que les autres, 2 au moins, souhaitent demeurer en indivision.

Il est ainsi possible au juge d'attribuer à l'indivisaire demandeur sa part en espèce. Il s'agira d'une attribution éliminatoire par allotissement de l'indivisaire.

b. Statut des parts indivises

Chaque indivisaire a un droit de propriété exclusif sur sa part. Il peut donc en disposer librement.

Une limite est cependant prévue : le droit de préemption. Les coindivisaires se voient reconnaître un droit de préemption à l'acquisition des parts afin d'éviter que n'entre dans l'indivision des personnes étrangères qui seraient source de conflit (surtout en cas d'indivision familiale).

NB: Lorsque plusieurs coindivisaires exercent leur droit de préemption, l'art. 815-14 prévoit qu'ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

L'art. 815-16 prévoit la nullité de toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles 815-14 et 815-15.

c. Statut des biens indivis

Des actes peuvent être accomplis sur la masse indivis pendant l'indivision. Mais aucun indivisaire ne peut décider seul de ces actes. La loi distingue selon la nature des actes en cause :

α . Les actes conservatoires

L'art. 815-2 dispose que « *Tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis* ».

L'urgence ou le péril justifient ainsi que tout indivisaire puisse agir seul dans l'intérêt commun de l'ensemble des indivisaires.

Notion d'« acte conservatoire » : ce sont des actes matériels (réparation, ...) ou juridiques (action possessoire ou pétitoire) qui permettent de faire échapper le bien à un péril imminent. La jurisprudence procède à un contrôle étroit de ce qui relève des mesures conservatoires et de ce qui relève de mesures nécessitant l'accord unanime des indivisaires (Civ 3^{ème} 25/01/1983, Bull n° 24).

β . Les actes d'administration et de disposition

- Les **actes d'administration** sont les actes de gestion courante du bien indivis, actes de mises en valeur de ce bien.

- Les **actes de disposition** sont ceux qui font sortir un bien du patrimoine, ceux qui diminuent la valeur du bien indivis. C'est le cas des sûretés, garanties, ...

Le principe qui gouverne la passation des ces actes est celui de l'unanimité.

La difficulté à réunir un accord unanime a toutefois conduit le législateur à prévoir des correctifs :

- la ratification par les indivisaires d'un acte irrégulièrement passé par un indivisaire est possible, l'art. 1338 C. civ. prévoyant la possibilité de confirmer ou ratifier un acte irrégulier.

- possibilité d'un e mandat. L'art. 815-3 établit une distinction entre le mandat exprès ou formel et le mandat tacite :

- **le mandat formel** : un ou plusieurs indivisaires sont formellement désignés par les autres comme les administrateurs de l'indivision.

- **le mandat tacite** : un indivisaire gère l'indivision dans l'intérêt commun, au vu et au su des autres indivisaires, sans opposition de leur part.

L'art. 815-3, al 2 précise que cet indivisaire « *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.* ». Ainsi, le mandat tacite se limite à donner pouvoir de gérer les biens relevant d'une exploitation normale.

γ . Les actes d'usage et de jouissance

L'art. 815-9 C.civ. énonce :

« Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires ».

De deux choses l'une : soit les coïndivisaires font un usage collectif des biens indivis, soit ils s'accordent pour autoriser un indivisaire à faire un usage exclusif du bien indivis. Dans l'un et l'autre cas, la limite à respecter est le droit d'usage et de jouissance des autres indivisaires.

NB :

- Lorsque les indivisaires font un usage concurrent des biens indivis, des conflits sont susceptibles d'apparaître entre eux.

La loi prévoit dès lors la possibilité pour les indivisaires de fixer par une convention les modalités de l'usage collectif du bien. A défaut, l'art. 815-9 prévoit que ces modalités seront fixées à titre provisoire par le président du tribunal.

- Dans le cas où les indivisaires s'accordent pour reconnaître à l'un d'entre eux un droit d'usage et de jouissance exclusif sur un bien indivis, l'art. 815-9 prévoit que cet indivisaire sera redevable à l'égard des autres d'une indemnité compensant la privation de jouissance des autres indivisaires.

2. Le régime conventionnel de l'indivision

Le fonctionnement de l'indivision peut être réglé par convention. L'art. 1873-1C.civ. énonce :

« Ceux qui ont des droits à exercer sur des biens indivis, à titre de propriétaires, de nus-propriétaires ou d'usufruitiers, peuvent passer des conventions relatives à l'exercice de ces droits ».

En pratique, les conventions d'organisation de l'indivision sont rares, essentiellement du fait du formalisme imposé par la loi pour en assurer l'efficacité :

- La loi range la convention d'indivision dans les actes de disposition. Pour être valable, elle requière dès lors l'accord unanime des indivisaires (art. 1873-2, al 1).
- L'art. 1873-2, al 2 prévoit qu'à peine de nullité, la convention doit être établie par un écrit comportant la désignation des biens indivis et l'indication des quote-parts appartenant à chaque indivisaire. Si les biens indivis comprennent des immeubles, il sont soumis aux formalités de la publicité foncière.
- Le même article indique que si parmi les biens indivis figurent des créances, la situation d'indivision doit être signifiée aux débiteurs conformément aux prescriptions de l'art. 1690 C. civ.

En cas de convention, généralement 3 domaines sont envisagés.

a. *La durée de l'indivision*

La durée est au choix des indivisaires : convention d'indivision à durée déterminée ou indéterminée :

α . *Convention d'indivision à durée déterminée*

L'art. 1873-3 prévoit que cette durée ne peut être supérieure à 5 ans. Ce maximum fait cependant l'objet de tempéraments, aussi bien à la hausse qu'à la baisse :

- Si les parties à la convention ont décidé qu'elle aura une durée déterminée, le partage peut néanmoins être provoqué avant l'expiration du délai convenu s'il y a de justes motifs (généralement s'il y a des circonstances nouvelles permettant de justifier le partage).
- L'art. 1873-3 prévoit qu'il est possible de renouveler la convention par décision expresse des parties. 2 facultés sont offertes aux indivisaires :
 - soit, à l'expiration de la durée convenue, les indivisaires décident à l'unanimité de renouveler la convention pour une durée identique ou différente de la 1^{ère}, mais toujours dans la limite de 5 ans.
 - soit la convention initiale prévoit qu'elle sera tacitement reconduite pour une durée déterminée ou pas.

L'art. 1873-3 prévoit qu'à l'expiration de la durée déterminée, et à défaut de nouvel accord ou de tacite reconduction, l'indivision sera régie par les règles du régime légal.

β . *Convention d'indivision à durée indéterminée*

L'art. 1873-3, al 2 prévoit que « *La convention peut également être conclue pour une durée indéterminée. Le partage peut, en ce cas, être provoqué à tout moment* ».

En raison de la prohibition des engagements perpétuels, il est dès lors possible de résilier à tout moment la convention à durée indéterminée.

b. *Gestion de l'indivision*

C'est sur ce point que le législateur s'est le plus inspiré du droit des sociétés. La gestion de l'indivision est confiée à un ou plusieurs gérants, désignés parmi les indivisaires ou tiers à l'indivision.

α . *Désignation et révocation du ou des gérants*

L'art. 1873-5 prévoit que « *les coïndivisaires peuvent nommer un ou plusieurs gérants, choisis ou non parmi eux. Les modalités de désignation et de révocation du gérant peuvent être déterminées par une décision unanime des indivisaires.* »

A défaut d'accord, la loi stipule :

- art. 1873-5, al 2, « *le gérant pris parmi les indivisaires ne peut être révoqué de ses fonctions que par une décision unanime des autres indivisaires.* »
- art. 1873-5, al 3, « *Le gérant, qui n'est pas indivisaire, peut être révoqué dans les conditions convenues entre ses mandants ou, à défaut, par une décision prise à la majorité des indivisaires en nombre et en parts.* »

NB :

Hors révocation, l'art. 1873-5, al 4 stipule que la révocation peut être prononcée par le tribunal à la demande d'un indivisaire lorsque le gérant, par ses fautes de gestion, met en péril les intérêts de l'indivision.

L'art. 1873-5, al 5 indique que si le gérant révoqué est un indivisaire, la convention sera réputée conclue pour une durée indéterminée à compter de sa révocation. Cela s'explique par le fait qu'il faut faciliter le partage, qui est la seule issue possible au désaccord entre l'indivisaire gérant révoqué et les autres.

β . Pouvoirs du ou des gérants

L'étendue des pouvoirs est fixée à l'art. 1873-6, lequel prévoit que le gérant peut accomplir des actes d'administration et de disposition.

La loi prévoit toutefois 2 catégories de restrictions à ce principe :

- Par renvoi aux dispositions relatives aux pouvoirs de chaque époux sur les biens communs (art. 1422, 1424 et 1425 C. civ.) :
 - Le gérant ne peut aliéner les biens communs à titre gratuit (renvoi à l'art. 1422 C. civ.),
 - Le gérant ne peut aliéner ou grever de droits réels les immeubles, fonds de commerce, exploitations, droits sociaux ou négociables, ainsi que les meubles corporels dont l'aliénation est soumise à publicité (art. 1424 C. civ.),
 - Le gérant ne peut donner à bail un fonds rural ou un immeuble à usage commercial, industriel ou artisanal.
- L'art. 1873-6 prévoit que le gérant ne peut disposer des meubles corporels que pour les besoins d'une exploitation normale des biens indivis, ou encore s'il s'agit de choses difficiles à conserver ou sujettes à déperissement.

NB : il est possible pour les indivisaires de restreindre encore davantage les pouvoirs du gérant. A l'inverse, toute clause extensive des pouvoirs du gérant est réputée non écrite.

c. Droits et obligations des indivisaires

Pour toute décision excédant les pouvoirs du gérant (art. 1422 à 1425), l'unanimité des indivisaires est requise.

L'art. 1873-11 prévoit que chaque indivisaire peut exiger la communication de tous les documents relatifs à la gestion de la masse indivise. Les modalités d'information ne sont pas précisées par la loi; c'est aux indivisaires de les déterminer dans la convention. La loi prescrit seulement 2 obligations : le gérant doit rendre compte des opérations de gestion au moins une fois par an et, à cette occasion, il doit indiquer aux indivisaires, par écrit, les bénéfices réalisés, ainsi que les pertes encourues ou prévisibles.

L'art. 1873-13 prévoit qu'il est possible d'aménager la transmission des parts indivises au décès de l'un des indivisaire afin d'éviter la superposition d'indivision. A cet effet, il est possible, soit à chacun des indivisaires d'acquérir la quote-part du défunt, soit de l'attribuer au conjoint survivant ou tout autre héritier désigné, lequel va dès lors être propriétaire de la totalité de la part indivise.

B. Partage et liquidation de l'indivision

Le droit au partage est un droit individuel propre à chaque indivisaire qui peut seul en faire la demande. Le droit au partage est également un droit imprescriptible de chaque indivisaire qu'il peut à tout moment exercer.

1. Modalités de l'action en partage

Le partage peut être organisé par convention entre les indivisaires. A défaut, c'est le juge qui le fixe.

L'intervention du juge est obligatoire lorsque l'on dénombre parmi les indivisaires un incapable majeur ou mineur. Cette règle subit néanmoins des tempéraments : le partage amiable est permis à condition d'être autorisé par le juge des tutelles ou par le conseil de famille (cas d'un mineur).

2. La liquidation de l'indivision

Pour procéder à l'attribution des lots, il faut préalablement faire le compte pour chaque indivisaire de ses dettes et créances. Un indivisaire peut en effet être créancier ou débiteur de l'indivision (il a fait l'avance de frais de réparation du bien indivis ou en a usé privativement, ...).

S'il est créancier de l'indivision, son sort sera réglé comme celui d'un créancier ordinaire de la masse indivise.

S'il est débiteur de l'indivision, une option s'offre à lui :

- payer la somme due, somme qui prendra la place d'un élément d'actif de l'indivision,
- imputer sur son lot la valeur de sa dette par application du mécanisme de la confusion. L'indivisaire est en effet à la fois créancier et débiteur,. Par confusion des dettes et créances, le rapport d'obligation va s'éteindre.

3. L'effet déclaratif du partage

Le partage présente un effet déclaratif : il a pour effet de déclarer chaque indivisaire propriétaire exclusif de son lot.

Cet effet déclaratif est rétroactif : l'indivisaire est réputé propriétaire de son lot dès le 1^{er} jour de l'indivision, comme si celle-ci n'avait jamais existé.