



# Episode 2 :

## Les Modes d'Acquisition : L'Indivision

L'indivision est une situation juridique où plusieurs personnes ont des droits de même nature sur un même bien, sans qu'il y ait division matérielle de leurs parts. Ce chapitre explore les différents aspects de l'indivision, notamment l'indivision conventionnelle et légale, ainsi que les règles régissant la gestion de l'actif et du passif indivis.



# L'Indivision Conventionnelle : Définition et Fonctionnement

## Acquisition commune

Plusieurs personnes acquièrent des biens en commun, par achat, donation ou legs.

## Convention obligatoire

Résulte d'une convention conclue entre les futurs indivisaires.

## Sécurisation des relations

La convention précise les règles de pouvoirs et la durée de l'indivision.



# Clauses Importantes de la Convention d'Indivision

1

## Article 1873-13 al. 1er du Code civil

Permet aux indivisaires de convenir de l'acquisition ou de l'attribution de la quote-part d'un défunt.

2

## Clause d'acquisition

Au profit des indivisaires survivants.

3

## Clause d'attribution

Des parts indivises à l'un des héritiers du défunt.



# Exigences pour une Convention d'Indivision Écrite

1

## **Consentement unanime**

Tous les coindivisaires doivent consentir à la convention.

2

## **Contenu obligatoire**

Désignation des biens indivis et indication des quotes-parts.

3

## **Formalités spécifiques**

Publicité foncière pour les immeubles, formalités pour les créances.



# Durée de la Convention d'Indivision

## Durée déterminée

Maximum 5 ans, renouvelable par décision expresse. Partage possible avant terme pour justes motifs.

## Durée indéterminée

Partage possible à tout moment, sauf mauvaise foi ou contre-temps.

# Pouvoirs du Gérant dans l'Indivision Conventionnelle

## Administration

Le gérant administre l'indivision et exerce les pouvoirs attribués à chaque indivisaire.

## Actes autorisés

Peut passer seul les actes conservatoires, d'administration et de disposition.

## Limitations

Ne peut pas disposer à titre gratuit ou vendre certains biens sans accord.

## Meubles corporels

Disposition limitée aux besoins d'exploitation normale ou pour conservation.





# Introduction à l'Indivision Légale

1

## Origines diverses

Succession, donation, dissolution de société ou de communauté conjugale.

2

## Concurrence de droits

Droits de même nature sur un même bien sans division matérielle.

3

## Risques potentiels

Difficultés de gestion et de disposition des biens indivis.



# Le Droit de Sortir de l'Indivision

## Principe fondamental

Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision (Article 815 du Code civil).

## Caractère précaire

Protection contre la situation anormale de l'indivision.

## Droit de provoquer le partage

Tout indivisaire peut initier la demande en partage.







# Procédure de Demande en Partage

1

## Initiation

Par tout indivisaire, avec représentation pour les incapables.

2

## Partage amiable

En cas d'accord entre tous les indivisaires.

3

## Partage judiciaire

À défaut d'accord sur la composition et la répartition des lots.

# Exceptions au Droit de Demander le Partage

**1** **Maintien judiciaire**  
Décision de justice pour maintenir l'indivision, maximum 5 ans renouvelables.

**2** **Convention d'indivision**  
Accord entre coïndivisaires pour une durée déterminée, maximum 5 ans renouvelables.

**3** **Intérêt commun**  
Protection contre les demandes intempestives de partage.

**4** **Intérêt particulier**  
Préservation de l'intérêt d'un indivisaire pour une attribution préférentielle.



# Maintien de l'Indivision par Attribution des Parts

## Principe

Possibilité d'attribuer ses droits à l'indivisaire demandeur pour maintenir l'indivision.

## Décision judiciaire

Le juge se prononce selon les intérêts de l'ensemble des indivisaires.





# Le Sursis de Partage

## Définition

Contrainte temporaire à demeurer dans l'indivision.

## Justification

Intérêt légitime, généralement l'intérêt commun des indivisaires.

## Portée

Peut concerner l'ensemble ou une partie des biens indivis.

## Durée

Limitée à deux ans, non renouvelable.

# Cas Particuliers des Indivisions Successorales

1

## **Maintien judiciaire**

Possible pour 5 ans, renouvelable une fois, pour certains biens spécifiques.

2

## **Biens concernés**

Local d'habitation, entreprise agricole, commerciale, industrielle, artisanale ou libérale.

3

## **Sursis au partage**

En cas de risque d'atteinte à la valeur des biens indivis.







# Gestion de l'Actif de l'Indivision Légale

## Gestion collective

Assurée par un ou l'ensemble des indivisaires.

## Relations pécuniaires

Créées par l'exercice des droits de chaque indivisaire.

## Évolution de l'actif

Variation entre la naissance de l'indivision et le partage.





# Composition de l'Actif Indivis

1

## Biens initiaux

Présents au jour de la naissance de l'indivision.

2

## Prix de vente

Deviens indivis en cas de vente d'un bien indivis.

3

## Fruits et revenus

Accroissent l'indivision, sauf convention contraire.



# Actes de Gestion dans le Cadre Ordinaire

## Principe d'égalité

Égalité des droits dans la gestion des biens.

## Majorité qualifiée

Décisions prises à la majorité des 2/3 des droits indivis.

## Actes autorisés

Administration, mandat, vente de meubles, baux.

## Obligation d'information

Informar les autres indivisaires des décisions prises.

# Limites aux Actes de Gestion Ordinaire

1

## Consentement unanime

Requis pour les actes hors exploitation normale et actes de disposition.

2

## Vente de bien indivis

Impossible par un seul indivisaire, même majoritaire.

3

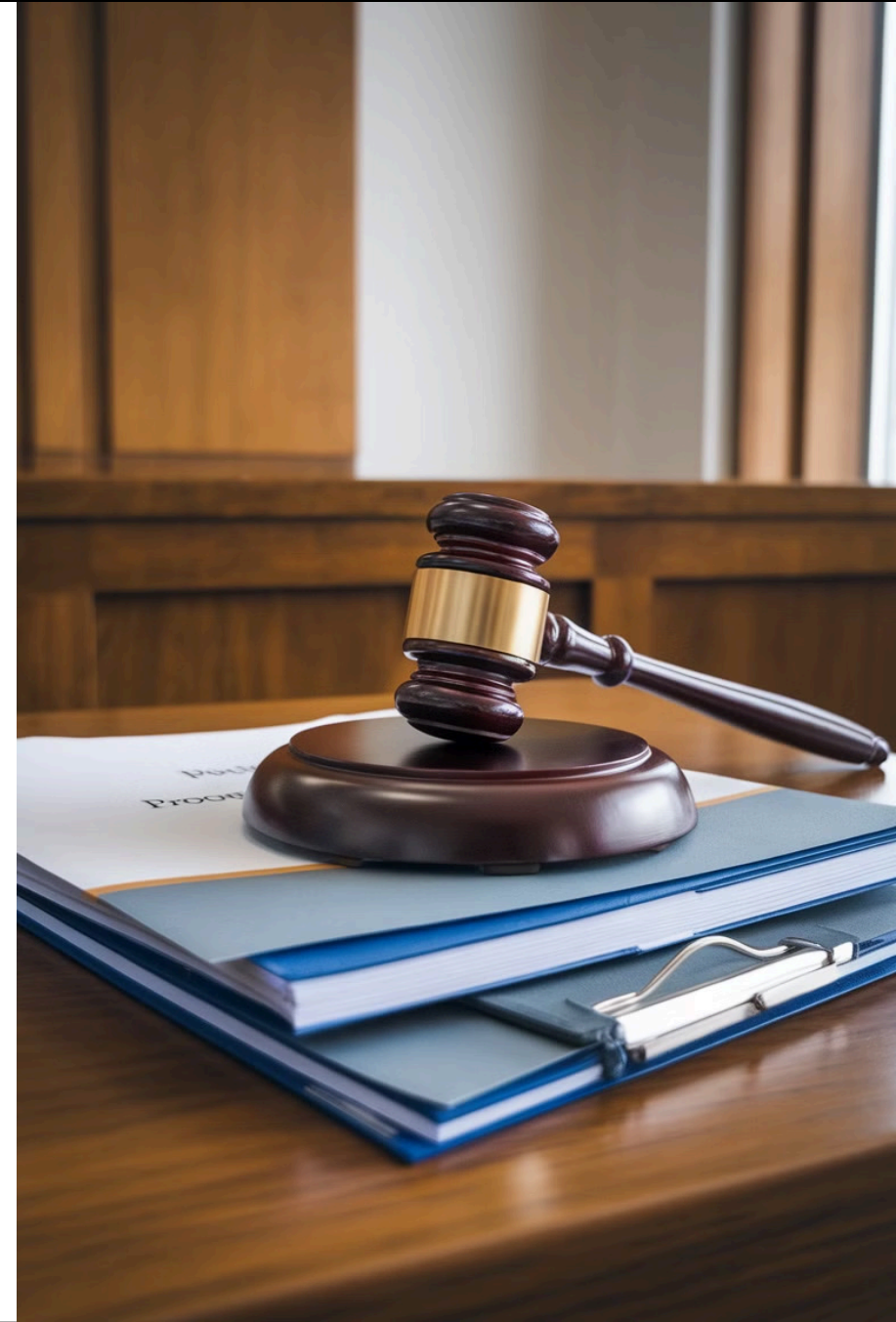
## Cession de quote-part

Toujours possible pour un indivisaire.

4

## Autorisation judiciaire

Possible pour l'aliénation d'un bien indivis à la demande des 2/3 des droits.





# Exceptions à la Gestion Collective

## **Mandat tacite**

Un indivisaire peut agir seul sans opposition des autres, couvrant les actes d'administration.

## **Mesures conservatoires**

Tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis.

## **Mandat général**

Possibilité de donner un mandat général d'administration à un ou plusieurs indivisaires.



# Actes de Gestion dans le Cadre Délimité par le Juge

## Extension de pouvoir

Un indivisaire peut demander une extension judiciaire de ses pouvoirs.

## Motifs

Intérêt de l'indivision, état d'un indivisaire, situation des biens indivis.

## Représentation judiciaire

Possible pour un indivisaire hors d'état de manifester sa volonté.

## Autorisation d'acte

Le juge peut autoriser un indivisaire à passer seul certains actes.



# Conséquences de la Gestion Individuelle

1

## Obligation de redevabilité

L'indivisaire gérant est redevable des produits nets de sa gestion.

2

## Droit à rémunération

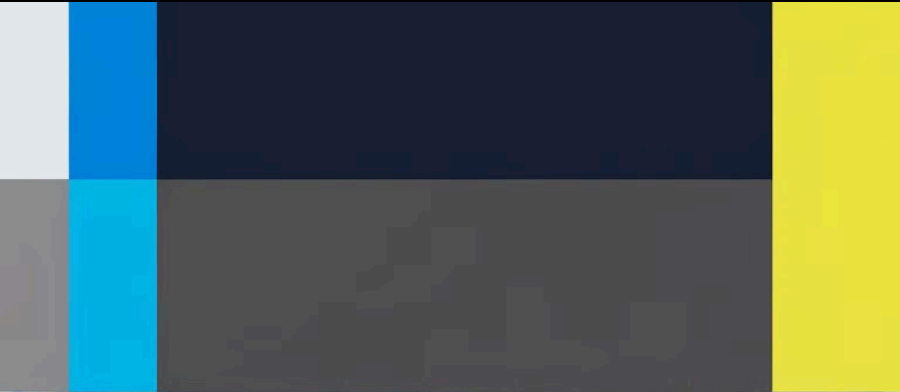
Pour une activité réelle de gestion, fixée à l'amiable ou par décision de justice.

3

## Justification et reversement

Le gérant doit justifier du bénéfice réalisé et le reverser à l'indivision.





# Droits Généraux des Indivisaires

1

## Cession de droits

Possibilité de céder ses droits indivis.

2

## Droit sur les bénéfices

Participation aux bénéfices de l'indivision.

3

## Droit concurrent

Usage des biens indivis, avec responsabilité en cas d'affectation des autres indivisaires.

# Droits Spéciaux des Indivisaires

## Droit de préemption

Droit préférentiel de reprendre les parts cédées par un indivisaire.

## Usage des biens indivis

Droit d'user et jouir des biens indivis conformément à leur destination.

## Indemnité d'usage

Redevable en cas d'usage ou jouissance privative.

## Droit à une avance

Possibilité de demander une avance sur ses droits dans le partage.



# Gestion du Passif de l'Indivision Légale

## Principe

L'indivisaire est tenu de supporter les dettes à hauteur de ses droits.

## Charges communes

Taxe foncière et impôts locaux supportés par l'indivision.

## Charges individuelles

Taxe d'habitation à la charge de l'occupant du bien.



# Les Créanciers de l'Indivision

1

## Créanciers antérieurs

Ceux dont la créance existait avant l'indivision.

2

## Créanciers de conservation

Ceux dont la créance résulte de la conservation ou gestion des biens indivis.

3

## Droits spéciaux

Paiement par prélèvement sur l'actif avant le partage, possibilité de saisie et vente des biens indivis.



# Exemples de Créanciers de l'Indivision

## **Indivisaire créancier**

Ayant utilisé ses deniers personnels pour conserver ou gérer un bien indivis.

## **Créancier tiers**

Pouvant poursuivre la saisie et la vente des biens indivis.

## **Créancier antérieur**

Dont la créance est née avant la dissolution de la communauté.



# Païement des Créanciers de l'Indivision

1

## Accord unanime

Le paiement nécessite l'accord de tous les indivisaires.

2

## Saisie possible

En l'absence d'accord, les créanciers peuvent saisir les biens indivis.

3

## Arrêt de l'action en partage

Les indivisaires peuvent arrêter l'action en payant la dette.



# Les Créanciers Personnels de l'Indivisaire

1

## Définition

Créanciers dont les droits ne sont pas nés d'une gestion régulière de l'indivision.

2

## Limitation

Ne peuvent saisir la part dans les biens indivis.

3

## Droit de partage

Peuvent provoquer le partage au nom de leur débiteur.

4

## Intervention

Peuvent intervenir dans le partage provoqué par le débiteur.





# Différence entre Créanciers de l'Indivision et Créanciers Personnels

## Créanciers de l'indivision

Ont pour gage l'ensemble des biens indivis.

## Créanciers personnels

Ont pour seul gage la part indivise de leur débiteur.



# Fondement de la Différence de Traitement des Créanciers

## Origine de la créance

Détermine le traitement  
différencié des créanciers.

## Protection de l'indivision

Limite les droits des créanciers  
personnels sur les biens indivis.

## Équilibre des intérêts

Entre la protection de l'indivision et les droits des créanciers.

# Conclusion sur l'Indivision

1

## Complexité juridique

L'indivision implique un équilibre délicat entre les droits des indivisaires et ceux des créanciers.

2

## Importance de la convention

La convention d'indivision joue un rôle crucial dans la gestion et la résolution des conflits.

3

## Protection des intérêts

Les règles de l'indivision visent à protéger les intérêts de toutes les parties impliquées.

4

## Flexibilité et limites

L'indivision offre une certaine flexibilité tout en imposant des limites pour préserver l'équité.

