Juris Logic

Les propriétés collectives : l'indivision

L'indivision peut se définir comme le **fait pour les indivisaires de détenir des droits concurrents sur une même masse de biens**.

1 Les actes conservatoires

Un acte conservatoire est un **acte juridique établi dans l'objectif de conserver le bien ou le droit grevant le bien**. La jurisprudence en donne la définition comme étant : « les mesures nécessaires à la conservation de la chose indivise s'entendent des actes matériels ou juridiques ayant pour objet de soustraire le bien indivis à un péril imminent sans compromettre sérieusement le droit des indivisaires » : Cass. Civ 3°. 25 janvier 1983.

La jurisprudence a admis que l'avance faite par un des coïndivisaires du financement d'un acte conservatoire est soumise à contribution des autres coïndivisaires.

2 Les autres actes admis dans l'indivision

D'autres actes juridiques (autres que les actes conservatoires) sont admis par la loi. Cependant, à la différence des actes conservatoires qui peuvent être effectués par un seul des coïndivisaires, les **actes d'administration** nécessitent l'accord d'au moins deux tiers des coïndivisaires.

Concernant les actes qui requièrent l'unanimité des indivisaires, on retrouve le **changement d'affectation du bien**.

Les **actes de disposition** nécessitent également l'unanimité des indivisaires.

3 L'autorisation judiciaire

Il existe deux situations où un indivisaire peut être autorisé à passer seul un acte nécessitant l'accord d'un autre indivisaire.

- Si l'un des indivisaires n'est pas en état de manifester sa volonté.
- Un des indivisaires peut demander l'autorisation de passer seul un acte dès lors que le refus d'un des indivisaires met en péril l'intérêt commun.

Les droits et obligations des indivisaires

1 La jouissance des biens indivis

Chaque indivisaire peut user et jouir librement des biens indivis. Les indivisaires ont des droits égaux et concurrents sur les biens de l'indivision. La limite réside dans l'incompatibilité des droits des autres indivisaires.
De plus, l'amélioration et les dépenses de conservation avancées par un des indivisaires, lui permettent d'obtenir une rétribution de la part des autres indivisaires (les travaux d'entretien n'entrent pas dans cette hypothèse).
Enfin, la détérioration d'un bien indivis par un des indivisaires de l'indivision crée une dette à l'égard de l'indivisaire.

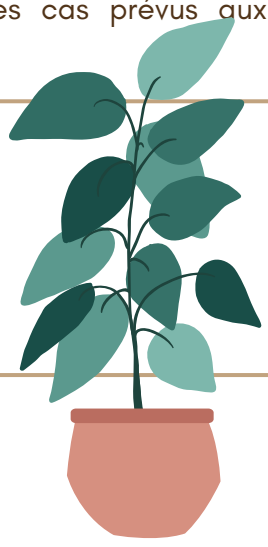
2 La jouissance privative des biens indivis

Si les indivisaires ont des droits égaux et concurrents sur les biens indivis et qu'ils peuvent en user et jouir librement, l'utilisation privative du bien par un indivisaire donne lieu à une indemnité, de la part de l'indivisaire qui a usé du bien indivis, à l'indivision.
Cette indemnité est soumise à la prescription quinquennale.

Les **créanciers de l'indivision** sont les personnes qui détiennent un droit et/ou une créance sur le patrimoine de l'indivision. L'**article 2284 du Code civil** dispose que : « Quiconque s'est obligé personnellement, est tenu de remplir son engagement sur tous ses biens mobiliers et immobiliers, présents et à venir. ». C'est ce que l'on appelle le **droit de gage des créanciers**.
Les **créanciers personnels des indivisaires** sont les créanciers qui ont une créance avec un des indivisaires sans lien avec les biens de l'indivision. Si les créanciers des indivisaires souhaitent obtenir l'extinction de leur créance, ils doivent provoquer le **partage de l'indivision**.

Le partage de l'indivision

L'**article 815 du Code civil** dispose que : « Nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention ». L'indivision est un droit **temporaire**.
Le partage peut être demandé par tout indivisaire, mais également par les créanciers personnels de l'indivisaire.
Si le principe est que l'indivision demeure temporaire, il existe des situations dans lesquelles les indivisaires peuvent rester de façon plus pérenne en indivision :

- Par la **volonté des parties.**
- Par l'**effet de la loi.**
    - Le maintien de l'indivision : les biens qui peuvent être soumis au maintien dans l'indivision sont de nature économique.
    - Le sursis temporaire au partage : le tribunal peut surseoir au partage pour deux années au plus si sa réalisation immédiate risque de porter atteinte à la valeur des biens indivis ou si l'un des indivisaires ne peut reprendre l'entreprise agricole, commerciale, industrielle, artisanale ou libérale dépendant de la succession qu'à l'expiration de ce délai.
    - L'attribution éliminatoire : il y a une possibilité pour l'indivisaire intéressé de demeurer dans l'indivision alors qu'un autre indivisaire souhaiterait sortir de cette dernière. Dès lors, il est possible d'attribuer la part indivise à l'indivisaire qui souhaiterait sortir de l'indivision sans provoquer le partage de l'indivision.

Le partage amiable	Le partage judiciaire
En principe, le partage de l'indivision peut toujours se faire selon la volonté amiable des parties (article 835 du Code civil).	L'article 840 du Code civil dispose que le partage est fait en justice lorsque l'un des indivisaires refuse de consentir au partage amiable ou s'il s'élève des contestations sur la manière d'y procéder ou de le terminer ou lorsque le partage amiable n'a pas été autorisé ou approuvé dans l'un des cas prévus aux articles 836 et 837.
Il existe une exception à ce principe : la présence d'un bien immobilier. Dans cette hypothèse, le bien immobilier indivis sera soumis au partage par acte notarié.