



L'INDIVISION

L'acquisition d'un bien immobilier est pour la plupart d'entre nous un des actes juridiques les plus importants de notre vie.

Souvent, cette acquisition se fait dans le cadre d'une indivision, qu'il s'agisse de l'achat d'un appartement avec son conjoint, de l'héritage d'une maison de famille avec ses frères et sœurs ou d'une donation entre parents et enfants.

Ce cas particulier de la propriété d'un bien immobilier est donc plus courant qu'on ne le pense.

Compte tenu des conséquences importantes pour la gestion d'un bien en indivision, votre Administrateur de Biens doit impérativement être informé de toute modification relative à la composition de l'indivision !

QUAND SE TROUVE-T-ON EN SITUATION D'INDIVISION ?

L'indivision est la situation juridique qui existe entre des personnes qui ont un droit de même nature sur un bien.

Par exemple, des héritiers qui se partagent la nue-propiété d'une maison sont en indivision.

Par contre, une veuve à qui revient l'usufruit d'un appartement n'est pas en indivision avec son fils qui en possède la nue-propiété. Leurs droits respectifs ne sont, dans ce cas, pas « de même nature ».

Dans une indivision, les personnes possèdent chacune une quote-part indivis du bien mais pas forcément dans des proportions identiques.

Prenons l'exemple de quatre frères dont l'un d'eux a racheté à un autre sa part d'héritage sur un bien immobilier, ce dernier souhaitant sortir de l'indivision. À l'issue de ce rachat, l'un des frères possédera la moitié du bien indivis et chacun des deux autres frères seulement un quart du bien.

La vie de couple marié ou en concubinage est fréquemment la première occasion d'être confronté à la question de l'indivision.

Ainsi, la liquidation du régime de communauté crée une indivision entre anciens époux.

De même, les concubins ou les partenaires (d'un PACS), qui mettent en commun leurs économies ou leurs capacités de financement pour acquérir un logement, sont directement concernés par l'indivision.

Par ailleurs, le fait de recevoir un héritage avec d'autres membres de sa famille crée presque toujours une indivision.

Aussi, lorsque des parents font donation à l'ensemble de leurs enfants de la nue-propiété de tout ou partie de leurs biens, les frères et sœurs se trouvent alors en situation d'indivision.

Dans le cas d'un décès, l'ouverture de la succession du défunt fait naître automatiquement une indivision lorsqu'il y a plusieurs héritiers.

Situation différente : celle de l'indivision organisée par la convention des personnes concernées. Chacun peut participer à l'acquisition dans des proportions variables. Le titre de propriété indique alors la part respective de chacun, par exemple 50/50, 30/70. Cette forme juridique est fréquente et son mécanisme, assez simple, est facile à mettre en œuvre.

LE MODE DE FONCTIONNEMENT DE L'INDIVISION

Dans une indivision, toute personne a les mêmes droits sur les biens indivis et la loi exige que les décisions les concernant soient, en principe, prises à l'unanimité.

Ainsi, les décisions d'héritiers en situation d'indivision ne pourront être prises qu'avec l'accord de tous.

Le statut juridique de l'indivision n'est donc pas simple à gérer, que cela soit pour les couples en désaccord (séparation, divorce) ou pour les héritiers.

C'est pourquoi la loi considère que l'indivision à la suite de l'ouverture d'une succession n'a qu'un statut temporaire. L'article 185 alinéa 1 du Code civil précise que « nul ne peut être contraint de rester dans l'indivision ».

Et pourtant, dans certains cas, il est judicieux de rester en situation d'indivision. Il est alors possible de conclure une convention d'indivision destinée à régir les relations entre les membres indivisaires. Cette convention, si elle concerne un bien immobilier, nécessite le recours à un notaire pour effectuer les opérations de publicité foncière.

La convention d'indivision permet de désigner un gérant, parmi les indivisaires ou en dehors.

- Il accomplit seul tous les actes d'administration liés à la gestion courante des biens indivis.
- Il veille à l'entretien des biens immobiliers, décide des travaux nécessaires, représente l'indivision aux assemblées de copropriété...

- Le gérant doit rendre compte de sa gestion aux autres. Il peut être révoqué selon les modalités prévues dans la convention ou, à défaut, par une décision unanime.

SORTIR DE L'INDIVISION

Sortir de l'indivision demande de déterminer le plus précisément possible son contenu exact et de réaliser une estimation des biens qui la composent.

Une fois cette étape préalable réalisée, le partage peut intervenir. Il peut être demandé à n'importe quel moment et peut porter sur le tout ou sur une partie seulement des biens. Dans le cas où les indivisaires ne parviennent pas à se mettre d'accord, un partage judiciaire devra alors être envisagé, le juge pouvant dans certaines circonstances, imposer le maintien forcé de certains biens dans l'indivision.

Il est toujours possible pour un indivisaire de procéder au don ou à la vente de ses droits dans l'indivision. S'il veut vendre à quelqu'un d'étranger à l'indivision, les autres indivisaires disposent d'un droit de préemption.

TOUTE MODIFICATION DANS LA PROPRIÉTÉ D'UN BIEN DOIT ÊTRE NOTIFIÉE À L'ADMINISTRATEUR DE BIENS QUI EN A LA CHARGE

CES MODIFICATIONS PEUVENT RÉSULTER :

- 1) De la vente d'un bien.
- 2) D'une donation, ou d'une succession que des enfants et petits-enfants reçoivent de leurs parents ou grands-parents.

Dans les deux cas, il est important que l'Administrateur de Biens soit tenu au courant :

À la propriété personnelle d'un bien se trouvent souvent substitués les droits de plusieurs héritiers. S'il n'y a pas d'indivision entre l'usufruitier et les nus-propriétaires, il y a en a une entre l'ensemble des nus-propriétaires. Dans tous les cas, un « démantèlement de propriété » survient lors d'une succession.

• Conséquences dans la gestion des copropriétés

Il est indispensable pour le syndic d'être informé de toute modification, puisqu'il a la responsabilité d'adresser les convocations d'assemblée générale et les notifications des procès-verbaux à tous les copropriétaires.

La loi de 1965 précise que :

« Tout transfert de propriété d'un lot et toute constitution ou transfert d'un droit d'usufruit, de nue-propriété... doit être notifié sans délai au syndic... »

Et « en cas d'indivision ou d'usufruit d'un lot, les intéressés doivent, sauf stipulation contraire..., être représentés par un mandataire commun... »

• Conséquences dans la gestion des biens en location

Afin que les actes juridiques signés avec le locataire soient valides, il faut qu'ils soient établis au nom des propriétaires.

La validité de certains actes est conditionnée par la mention exacte de la qualité du propriétaire-bailleur : indivision, nu-propriétaire, usufruitier...

- Le contrat de location doit comporter le nom du bailleur, son adresse, ainsi que ceux de son mandataire. En cas de mutation, les modifications doivent être communiquées au locataire.
- Le congé donné à un locataire doit être notifié au nom du propriétaire nommément désigné sous peine de nullité de l'acte. Dans le cas d'un logement en indivision, le congé doit être donné au nom de tous les co-indivisaires.

En considérant le cas des baux commerciaux où l'acte signé entre le locataire et le propriétaire engage beaucoup plus que les baux d'habitation (impossibilité pour le propriétaire de récupérer son bien pour vendre sans payer des indemnités très lourdes), on prend facilement conscience de l'importance d'une bonne information auprès de son Administrateur de Biens.