



24, rue de l'Hôtel des Postes - B.P. 1760
06016 NICE CEDEX 01
04 92 17 34 34

gillettadesaintjoseph@notaires.fr

<http://gillettadesaintjoseph.notaires.fr>

Bien gérer l'indivision

Après le décès, les héritiers se retrouvent bien souvent malgré eux en indivision. Une situation à bien organiser pour éviter les déconvenues.



Pour certains actes courants, les héritiers indivisaires peuvent confier un mandat à un des leurs.

Tant que le partage n'a pas été opéré, Juste après le décès des parents, tous les enfants étaient d'accord pour conserver la maison de famille, certains avec des parts plus importantes que d'autres. Au fil des ans, l'implication des uns a fait face au désintéressement des autres. Résultat : pour éviter les conflits et garantir la conservation du bien, une bonne connaissance des règles de gestion de l'indivision est indispensable, et ce d'autant plus que les évolutions législatives n'ont pas manqué en quelques années.

» Les règles de majorité

Le droit distingue trois catégories d'actes juridiques, selon leur importance pour le bien. À chacun de ces actes correspondent des règles de majorité différentes.

Les actes de conservation

Ils concernent tous les travaux nécessaires à la conservation du bien. Ils peuvent être décidés par un seul indivisaire. En clair, si la toiture de la maison familiale est sur le point de s'effondrer, un indivisaire peut décider seul d'entamer les travaux nécessaires. Pour financer cette réfection, l'indivisaire peut utiliser les fonds indivis qu'il détient ou encore avancer les frais et récupérer les sommes engagées lors du partage. Dernière option, davantage utilisée dans



De l'indivision à la SCI Trois questions à Jean de MEZERAC*

« Notre volonté était d'assurer la pérennité d'un bien »

Vous êtes passé de l'indivision à une société civile immobilière...

Jean de Mezerac : Lorsqu'une personne souhaite sortir de l'indivision, si les autres ne peuvent racheter ses parts, la situation se termine par une vente aux enchères. Pour éviter ce risque, en 2000, nos parents ont mis fin à l'indivision pour constituer une société civile immobilière (SCI) à laquelle ils ont apporté leurs droits d'indivisaires. Ils ont donné la nue-propriété des parts d'associés à leurs enfants et en ont conservé l'usufruit. Nous sommes aujourd'hui, les pleins propriétaires de ces parts. Cette SCI porte sur l'immeuble et son mobilier.

Quelles sont les différences entre l'indivision et la SCI ?

J.D.M : Au regard de la fiscalité et de la gestion quotidienne de la propriété, ce changement ne fait aucune différence. Nous continuons à nous entendre de la façon qui avait été convenue lors de l'indivision. Chacun contribue à la valorisation du château en fournissant 150 heures de travail annuel. Certains associés vont débroussailler les ronces, dégager les murs envahis par le lierre, d'autres, vont assumer la partie administrative, les tâches comptables et financières, celles relatives aux relations publiques ou encore celles que nous entretenons avec les Monuments historiques. Nous prenons les décisions à l'unanimité ou à une majorité très large. Nous avons un gérant bénévole parmi les associés. C'est sur les statuts que nous avons



énormément travaillé. D'autant qu'en la matière, nous disposons d'une grande liberté contractuelle.

Quel objectif poursuivait l'aménagement de ces statuts ?

J.D.M : Notre volonté était d'assurer la pérennité d'un bien auquel nous sommes profondément attachés. Ce château est dans la famille depuis plus de deux siècles.

L'entretien de ce patrimoine génère des pertes lourdes et récurrentes, sa vraie valeur est affective. Nous avons donc souhaité mettre en place une procédure d'agrément très stricte pour toute cession de parts. Les possibilités de retrait sont quasiment exclues. Pour les appels de fonds, si l'un des associés ne peut y faire face, nous avons la possibilité de nous accorder sur un différé de versement. À défaut, l'intéressé risque seulement de voir son nombre de parts réduit par rapport à la nouvelle répartition. ■

Propos recueillis par A. B.

* Jean de Mezerac est l'un des neuf propriétaires du château de Canon (www.chateaudecanon.com) reçu en héritage.

les situations conflictuelles : demander au tribunal d'obliger les autres indivisaires à participer aux frais engagés.

Les actes d'administration

Avant la loi du 26 juin 2006 portant réforme des successions et des libéralités, entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2007, les actes d'administration étaient soumis au vote à l'unanimité des indivisaires. Afin d'éviter les situations fréquentes de blocage, le législateur a décidé d'assouplir la règle de vote : désormais, la majorité des deux tiers suffit à réaliser de tels actes. On entend par acte d'administration la réalisation de travaux d'entretien, le mandat d'administration confié à un tiers, la conclusion de baux d'habitation ou encore la vente des meubles destinée

à régler les dettes de l'indivision. À noter qu'un seul indivisaire peut être détenteur des deux tiers des parts de l'indivision. Dans cette hypothèse, s'il prend seul des actes d'administration, il est tenu d'en informer les autres indivisaires. À défaut, ces actes ne pourront leur être opposables.

Les actes de disposition

Ce sont les plus graves car ils impactent directement le sort du bien. C'est pourquoi, la règle de vote à l'unanimité des indivisaires s'applique dans ce cas. Il s'agit notamment de la vente des immeubles, de la conclusion de baux commerciaux ou ruraux, ou encore de l'hypothèque.

Concernant la vente des meubles, la loi

de simplification du droit du 12 mai 2009 n'impose plus l'unanimité. L'aliénation du mobilier indivis est désormais possible à la demande de l'un ou des indivisaires détenant au moins deux tiers des parts du bien indivis (*voir tableau page 18*).

Cet assouplissement permet d'éviter des situations de blocage inextricables, qui conduisaient le plus souvent à la dégradation du bien indivis et à l'impossibilité de vendre en raison de l'opposition d'une minorité des indivisaires.

» Le sort des fonds de l'indivision

La quote-part de chacun des indivisaires a une incidence non seulement sur son pouvoir décisionnel, mais aussi sur >>>

Gestion de l'indivision

Selon la nature des actes engagés, les règles de majorité diffèrent.

NATURE DES ACTES	EXEMPLES	NATURE DU VOTE
Actes de conservation	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Réaliser des travaux de réfection de toiture ♦ Remplacer une chaudière défectueuse 	Décisions pouvant être prises par un seul indivisaire sans l'accord des autres
Actes d'administration	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Vendre des meubles indivis pour payer les dettes de l'indivision ♦ Conclure et renouveler des baux d'habitation ou professionnels ♦ Donner un mandat d'administration 	Majorité des 2/3 des parts d'indivision (cette majorité peut être détenue par un seul indivisaire)
Actes de disposition	<ul style="list-style-type: none"> ♦ Conclure et renouveler des baux ruraux, commerciaux, artisanaux et industriels ♦ Vendre des biens immobiliers 	Unanimité

>>> la répartition des charges et des recettes de l'indivision.

Partage des charges et des recettes

Chaque indivisaire est tenu au paiement des dettes de l'indivision, proportionnellement à la part qu'il détient. De même, toutes les recettes doivent être partagées selon la même logique. Par conséquent, si l'un des indivisaires assume seul des dépenses qui incombent à tous, il pourra se retourner contre eux afin de récupérer les dépenses engagées qui excèdent celles attachées à sa part.

Indemnité d'occupation

Lorsqu'un ou plusieurs indivisaires occupent le bien indivis, ils sont tenus de reverser aux autres une indemnité d'occupation. Elle représente, en théorie, le montant de la valeur locative du bien indivis et est payable lors du partage, à la fin de l'indivision. Toutefois, le montant et les conditions de son versement peuvent être librement décidés par les indivisaires. Il est préférable de constater cette occupation par un écrit pour en fixer la durée, ainsi que l'indemnité d'occupation et les modalités de règlement.

La solution: le mandat

Un mandat peut être exprès ou tacite et porter sur des catégories d'actes plus ou moins larges.

Mandat tacite pour les actes d'administration

Un mandat général et tacite peut permettre à l'un des indivisaires d'accomplir tous les actes d'administration. Cela signifie que cet indivisaire assure la gestion courante du bien, alors même qu'aucun mandat exprès ne lui a été confié par les autres indivisaires. Mais ceux-ci, informés de la situation, ne s'y opposent pas. C'est donc une situation de fait créatrice de droits.

Mandat express notarié

Cette approche demeure préférable, car si le mandat tacite apparaît comme une solution idéale en l'absence de conflit, il l'est beaucoup moins lorsque des tensions émergent entre les indivisaires. Les actes de disposition, qui sont les plus graves, nécessitent la conclusion d'un mandat exprès entre les co-indivisaires et l'un d'entre eux ou un tiers. Ce mandat ne peut porter que sur un acte de disposition expressément défini, par exemple la conclusion de baux ruraux. ■

Barbara Bénichou

FONDATION POUR LA RECHERCHE MEDICALE

LÉGUEZ LE PROGRÈS MÉDICAL

Créée en 1947 par d'illustres professeurs dont Jean Bernard, la Fondation pour la Recherche Médicale finance la recherche médicale dans tous les domaines : cancers, maladies d'Alzheimer, de Parkinson, maladies cardiovasculaires, maladies infectieuses, des os, du sang... Elle soutient, chaque année, plus de 750 recherches.

Sans subvention de l'Etat, elle mène à bien sa mission grâce aux dons, donations, donations temporaire d'usufruit, aux legs... qui lui sont consentis.

Reconnue d'utilité publique, la Fondation pour la Recherche Médicale obéit à des procédures et des contrôles qui permettent à ses donateurs d'être parfaitement informés de l'utilisation de leurs dons.

Grâce aux dons, legs, donations et assurances-vie, la Fondation peut poursuivre son action.

Merci de soutenir la recherche à nos côtés,
pour combattre la souffrance et faire gagner la vie.



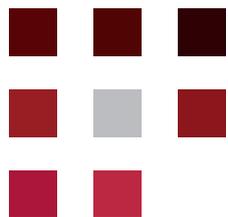


Céline Ponchel-Pouvreau
Téléphone : 01 44 39 75 67 • email : celine.ponchel@frm.org



Fondation pour la Recherche Médicale - 54 rue de Varenne - 75007 Paris - www.frm.org

Habilité à recevoir des legs et donations totalement exonérés des droits de succession.



GILLETTA

DE SAINT JOSEPH

Notaires

24, rue de l'Hôtel des Postes - B.P. 1760
06016 NICE CEDEX 01
04 92 17 34 34

gillettadesaintjoseph@notaires.fr

<http://gillettadesaintjoseph.notaires.fr>