

Annexe 8

L'indivision

L'indivision est une forme de propriété collective dont les membres, les indivisaires, sont des personnes physiques ou morales possédant des quotes-parts de droits sur les biens dont elles sont devenues propriétaires à titre onéreux ou gratuit.

C'est une forme juridiquement **contraignante**, dans la mesure où :

- les bénéfices et pertes relatifs aux biens indivis doivent être partagés en proportion de la quote-part de chacun ;
- les décisions importantes doivent par principe être prises à l'unanimité (par exemple pour vendre mettre en location un bien à usage agricole).

Malgré ces contraintes, les indivisaires (ou l'un deux) :

- peuvent user de tout ou partie des biens indivis sous réserve :
 - d'avoir l'accord des autres indivisaires,
 - d'utiliser les biens selon leur destination,
 - de verser une indemnité aux autres indivisaires, sauf accord contraire.
- ont le droit de donner ou de vendre leur quote-part. Dans le cas d'une vente, les co-indivisaires doivent être informés du nom, profession et domicile de l'acquéreur et sont prioritaires pour acheter.

- peuvent prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens *indivis* et obliger leurs co-indivisaires à faire avec eux les dépenses nécessaires.
- Lorsqu'ils sont titulaires d'au moins 2/3 des droits indivis, ils peuvent prendre des décisions d'actes de gestion engageant l'ensemble des co-indivisaires, tels que les « **actes d'administration** » qui relèvent de la gestion courante du patrimoine (conclusion d'un contrat d'assurance, d'un bail d'habitation...). Attention : la conclusion d'un **bail rural** rentre dans la catégorie des « **actes de disposition** » qui modifient la consistance d'un patrimoine et peuvent en diminuer la valeur ; l'unanimité des co-indivisaires est donc requise. En outre, depuis la loi du 12 mai 2009, les 2/3 des indivisaires peuvent procéder à la vente d'un bien indivis meuble ou immeuble.

Concernant cette loi, une procédure spécifique a toutefois été mise en place pour protéger les droits des indivisaires minoritaires avec intervention d'un notaire : soit les minoritaires acceptent la vente et celle-ci peut être régularisée, soit le notaire dresse un procès-verbal et c'est le tribunal judiciaire (ancien tribunal de grande instance) qui autorise la vente si elle ne porte pas une atteinte

excessive aux droits des indivisaires minoritaires.

- les indivisaires peuvent remédier au défaut d'unanimité en demandant une autorisation judiciaire pour obtenir :
 - l'usage privatif de tout ou partie des biens indivis ;
 - la nomination d'un mandataire judiciaire ;
 - le partage judiciaire ;
 - le maintien de l'indivision pour une durée maximale de 5 ans, renouvelable ;
 - l'obligation de modifier le partage des charges, d'engager des travaux, de signer un bail, une vente, une convention de mise à disposition, etc.

Par ailleurs, selon l'article 815 du Code civil, « nul n'est tenu de rester dans l'indivision », ce qui signifie que **chaque indivisaire peut à tout moment provoquer le partage**, sauf si un jugement ou une convention d'indivision s'y oppose.

Sous les réserves qui précèdent, ce droit de provoquer à tout moment le partage **rend précaire la mise à disposition du bien agricole à un tiers, ce qui insécurise l'agriculteur, limite sa capacité à se projeter et donc à entreprendre.**

Fiscalement, l'indivision relève du droit commun : imposition des bénéfices à l'impôt sur le revenu, imputation des pertes, régime général des plus-values en cas de vente ou de partage. Il n'existe pas de solidarité entre les co-indivisaires, chacun est redevable des dettes de l'indivision, notamment les taxes foncières et d'habitation, au prorata des parts détenues et sans limite de montant.

Que faire en cas de conflit ?

L'indivision peut mener à des situations de blocage en cas de désaccord entre ses membres. C'est un cas assez fréquent observé lors de successions non préparées par les parents ou non codifiées par l'usage familial ou local. Si des actions en justice sont possibles pour débloquer ce type de situation, elles sont généralement assez longues.

En cas de conflit au sein de l'indivision, plusieurs solutions sont possibles :

- définir une convention d'indivision précisant les règles de fonctionnement de l'indivision ; Voir l [page 194](#)
- transformer l'indivision en une société immobilière (par exemple une société civile immobilière) ;
- vendre le bien à l'amiable ;
- provoquer le partage amiable ;
- saisir le tribunal judiciaire.

Dans tous les cas, **il est recommandé de recourir à une tierce personne pour assurer une médiation entre les indivisaires.**

Elle facilitera les prises de décisions collectives.

Le régime conventionnel de l'indivision

Il est possible de conclure une convention d'indivision pour en faciliter la gestion :

- soit pour une durée indéterminée, ce qui implique que le partage peut être demandé à tout moment ;
- soit pour une durée de 5 ans renouvelable, ce qui implique que le partage ne peut être demandé que pour juste motif, résultant d'un accord entre les parties ou d'un jugement.

Lorsque la convention d'indivision porte sur un immeuble (bâti ou non), elle doit faire l'objet d'un acte notarié et comporter la désignation des biens indivis et la quote-part de chacun. Les indivisaires peuvent y nommer un ou plusieurs gérants, indivisaires ou non, les décisions excédant ses pouvoirs (ou la décision de révocation) sont prises à l'unanimité ou par voie judiciaire.