



**HAL**  
open science

**Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion,  
31 mars 2006, numéro 04/00943**

Céline Kuhn

► **To cite this version:**

Céline Kuhn. Note sous Cour d'appel de Saint-Denis de La Réunion, 31 mars 2006, numéro 04/00943.  
Revue juridique de l'Océan Indien, 2007, 07, pp.175-176. hal-02587295

**HAL Id: hal-02587295**

**<https://hal.univ-reunion.fr/hal-02587295v1>**

Submitted on 15 May 2020

**HAL** is a multi-disciplinary open access archive for the deposit and dissemination of scientific research documents, whether they are published or not. The documents may come from teaching and research institutions in France or abroad, or from public or private research centers.

L'archive ouverte pluridisciplinaire **HAL**, est destinée au dépôt et à la diffusion de documents scientifiques de niveau recherche, publiés ou non, émanant des établissements d'enseignement et de recherche français ou étrangers, des laboratoires publics ou privés.

## 4. Droit des biens

---

par Céline KUHN, Maître de conférences à l'Université de La Réunion

### Gestion de l'indivision

**L'arrêt n°04/00943 du 31 mars 2006** illustre parfaitement cette absence de classement, de hiérarchie : « l'[ancien] article 815-3 du Code civil dispose que les actes d'administration relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires ; que ceux-ci peuvent donner à l'un ou à plusieurs d'entre eux un mandat général d'administration ; qu'un mandat spécial est nécessaire pour tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis, ainsi que la conclusion et le renouvellement des baux ». Par conséquent, un indivisaire qui « n'a reçu de mandat spécial ni même général de l'ensemble des indivisaires (...) est dès lors dépourvu de qualité pour agir » en justice pour le compte de l'indivision et doit donc être condamné à des dommages et intérêts pour avoir abusé du droit d'appel. L'ancien régime juridique de l'indivision était marqué par la règle de l'unanimité, règle inhérente à la propriété collective comme tous les indivisaires sont propriétaires de la même chose, il est logique que les décisions relatives à la gestion de l'indivision soient adoptées par tous. L'ancien alinéa 1<sup>er</sup> de l'article 815-3 était clair : « Les actes d'administration et de disposition relatifs aux biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires ». L'exception résidait dans le régime des actes conservatoires, « tout indivisaire peut prendre seul les mesures nécessaires à la conservation de la chose (ancien article 815-2 du Code civil).

La loi n°2006-728 du 23 juin 2006 de réforme des successions et des libéralités revient sur l'unanimité qui constitue pourtant une donnée naturelle de l'indivision. Afin de lutter contre la paralysie de l'exploitation des biens indivis qu'elle pouvait entraîner, le législateur a pris le parti d'adapter cette règle de gestion. La nouvelle rédaction de l'article 815-3 du Code civil nous apprend que certains actes même de disposition sont valablement conclus dès lors qu'ils ont été consentis par des indivisaires, titulaires d'au moins des deux tiers des droits indivis. La gestion courante s'organise désormais en fonction des quotes-parts des coindivisaires. Raisonner à partir des quotes-parts ne correspond pas véritablement aux droits actuels des indivisaires sur les biens indivis puisqu'ils sont pendant la durée de l'indivision tous propriétaires sans aucune distinction. Ce n'est qu'au moment du partage que la quote-part intervient afin de déterminer la portion privative de chacun : elle est le symptôme de la propriété privative. Cependant la loi de 2006 en y faisant référence en matière de gestion,

semble anticiper le partage et adopter une logique sociétaire. En effet, la société n'est pas loin, avec des règles de majorité distinctes en fonction du type d'actes à prendre ... Plusieurs questions se posent : Les biens indivis doivent-ils alors être considérés comme les apports des coindivisaires ? Où est l'*affectio societatis* ? Serait-il présumé par le fait que le partage n'ait pas encore eu lieu ? Il est vrai que l'article 815 du Code civil continue d'affirmer que « Nul ne peut être contraint de demeurer dans l'indivision et le partage peut toujours être provoqué, à moins qu'il n'y ait été sursis par jugement ou convention ».

Cette approche sociétaire avait déjà été retenue par la Cour de cassation, notamment dans un arrêt de sa Première chambre du 5 avril 2005 lequel estime que la cession d'un bien indivis consentie par un seul indivisaire est opposable aux autres à concurrence de sa quote-part sur l'indivision (Cass. 1<sup>ère</sup> civ., 5 avril 2005 : RTDCiv. 2005. 801, obs. REVET). L'utilisation des quotes-parts pour résoudre un problème de gestion est la marque d'une logique ayant pour modèle la société. Certes, l'exploitation des biens de l'indivision est rendue plus dynamique mais l'institution n'est-elle pas dénaturée ? A quand la reconnaissance de la personnalité morale de l'indivision, c'est sans doute la prochaine étape du processus...