



Projet

CONVENTION D'INDIVISION

RELATIVE AU LOT A DU POLE DECHETERIE – UNITE DE TRANSFERT DEDIE A LA GESTION DES EAUX PLUVIALES DU POLE

Préambule

En vue d'améliorer la gestion des déchets ménagers sur le territoire de la Vire au Noireau et optimiser leur recyclage, l'Intercom de la Vire au Noireau et le SEROC ont décidé d'implanter, sur le Pôle environnement du parc d'activités La Papillonnière, respectivement une déchèterie et une unité de transfert.

Dans un souci de rationalisation de la dépense publique et d'optimisation du foncier, les deux structures souhaitent réaliser un équipement commun dédié à la gestion des eaux pluviales.

Cet équipement commun sera implanté sur le lot A du programme déchèterie – unité de transfert (voir plan des lots annexé) et géré par une convention d'indivision établie en application des articles 815 et 1873 du code civil. Pour tous les aspects non expressément réglementés aux présentes, il conviendra de faire application, s'il y a lieu, des dispositions des articles 1873-1 à 1873-18 du code civil ainsi que des articles 815 à 815-17 du code civil.

La présente convention vise à déterminer les modalités de construction puis de gestion de cet ouvrage commun dont une part abstraite sera détenue par chacun des 2 indivisaires.

Paraphe des indivisaires	

Article 1. Désignation des coindivisaires

Indivisaire n° 1 :

Communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau (IVN)
dont le siège social est situé 20 rue d'Aignaux – Vire - 14500 VIRE NORMANDIE,
n° SIRET : 200 068 799 00 200,
représentée par Mme Catherine GOURNEY-LECONTE, Présidente

Indivisaire n° 2 :

Syndicat mixte de traitement et de valorisation des déchets ménagers de la Région Ouest Calvados (SEROC)
dont le siège social est situé 1 rue Marcel Fauvel - ZAC de Bellefontaine - BP 18118 –
14401 BAYEUX cedex
n° SIRET : 251 405 031 000 62
représenté par Mme Christine SALMON, Présidente

Article 2. Assiette de l'indivision

L'indivision porte sur le lot A du programme déchèterie – unité de transfert localisé sur le Pôle Environnement du parc d'activités La Papillonnière à Vire Normandie, commune déléguée de Vire (parcelles cadastrées section A n° 813 partie et 818 partie avant bornage) identifié au plan de l'annexe d'une surface estimée avant bornage à 4 150 m².

Article 3. Objet de la convention

La convention d'indivision vise à déterminer par écrit les modalités de gestion du bien indivis depuis la construction de l'équipement commun jusqu'à la disparition de ce dernier.

Article 4. Durée de la convention

La présente convention est conclue pour une durée de 5 ans et se renouvellera par décision expresse prise au plus tard, trois (3) mois avant son expiration, à l'unanimité des indivisaires, soit pour une durée déterminée dans la limite du maximum légal de cinq (5) ans, soit pour une durée indéterminée.

La nouvelle durée commencera à courir à compter du jour de la décision ainsi intervenue.

DROIT DE DEMANDER LE PARTAGE

Tant que la présente convention demeurera à durée déterminée, le partage ne pourra être provoqué avant le terme convenu qu'autant qu'il y en aura de justes motifs.

Si la présente convention, pour quelque cause que ce soit, prend le caractère d'une convention à durée indéterminée, le partage pourra être provoqué à tout moment pourvu que ce ne soit pas de mauvaise foi ou à contretemps.

Si le partage est effectivement demandé, l'indivisaire non demandeur pourra toujours invoquer l'article 820 du Code civil relatif au sursis à partage ou l'article 824 du Code civil permettant d'attribuer sa part à celui qui demande le partage.

Article 5. Vocation du bien indivis

Le bien indivis est destiné principalement à la gestion commune des eaux pluviales du programme déchèterie – unité de transfert.

Il pourra recevoir des vocations complémentaires sous réserve que la ou les équipements à implanter soient destinés à un usage commun du programme ou à un autre usage d'intérêt général (ex : antenne-relais) et que cette vocation ait été validée préalablement par avenant pris dans les mêmes formes que la présente par les 2 coindivisaires.

Article 6. Droits et obligations

L'indivisaire use et jouit du bien indivis selon sa destination et dans une mesure compatible avec le droit de l'autre coïndivisaire.

Article 7. Gestion du bien indivis

Principe :

La gestion du bien indivis est confiée à l'indivisaire n° 2 (SEROC). Le gérant administre le bien indivis conformément à l'article 1873-6 du code civil. Il ne sera pas rémunéré pour l'exercice de cette fonction. Les actes de gestion sont pris avec l'accord préalable et formel de tous les coindivisaires.

Droit d'information

Chaque co-indivisaire peut exiger la communication de toutes les pièces ou documents relatifs à la gestion des biens indivis une fois par an.

Mesures conservatoires

Tout co-indivisaire pourra prendre toute mesure nécessaire à la conservation des biens indivis. Il pourra employer à cet effet des fonds propres à lui.

Dans ce cas, il pourra prétendre au remboursement intégral des deniers personnels qu'il aura avancé pour le compte de l'indivision dans la limite de 50 % de ceux-ci.

Cette créance ne donnera jamais lieu à intérêts. Cependant il sera tenu compte des règles légales d'évaluation dans le cas où ces sommes auraient contribué à un accroissement de la valeur du bien indivis.

Dégradations

Tout co-indivisaire répond des dégradations ou détériorations qui auraient diminué la valeur des biens indivis par son fait, ou par sa faute.

Il est alors redevable à l'indivision, d'une indemnité égale à cette diminution de valeur, appréciée au moment du partage ou de l'aliénation.

Le remboursement ne pourra intervenir qu'à l'occasion de la liquidation définitive de l'indivision dont s'agit, à moins que ces dégradations ne mettent en péril des biens indivis, ou qu'un jugement n'en décide le remboursement immédiat aux fins de réparations.

Droits attachés à la qualité d'indivisaire

Les droits et obligations attachés à la qualité d'indivisaire sont transmis avec la propriété de la quote-part indivise.

Cette propriété emporte de plein droit adhésion à la présente convention, ainsi qu'aux décisions collectives des co-indivisaires, et aux décisions de la gérance.

Droit de demander le partage

Chaque indivisaire conserve le droit de demander le partage des biens indivis, en tout ou en partie, sauf les limitations rappelées ci-dessus.

Article 8. Décisions collectives

Sont de nature extraordinaire : toutes les décisions entraînant modification, directe ou indirecte, de la présente convention, ainsi que celles dont la présente convention exige expressément qu'elles revêtent cette nature.

Les décisions extraordinaires sont prises à l'unanimité des membres de l'indivision.

Sont de nature ordinaire : toutes celles qui ne sont pas extraordinaires.

Les décisions ordinaires sont prises à l'unanimité.

Modalités

Les décisions collectives s'expriment, soit par la participation de tous les co-indivisaires à un même acte authentique ou non, soit en assemblée.

Elles sont prises à l'initiative de la gérance. Tout co-indivisaire peut, par lettre recommandée avec demande d'avis de réception, adressée à la gérance ou au Président du Tribunal de Grande Instance, demander à ladite gérance de provoquer une décision collective sur une question déterminée.

Les frais de convocation des assemblées sont à la charge de l'indivision.

Les convocations sont faites par lettre simple ou courriel, adressées au moins quinze jours avant la date retenue pour l'assemblée, et contiennent les énonciations de l'ordre du jour, le projet de résolution, et tout document nécessaire à l'information des co-indivisaires.

La consultation peut être écrite, faite par lettre ou courriel, et contenant tout document nécessaire à l'information des co-indivisaires.

Le document de consultation devra alors être retourné, dans les quinze jours de l'avis de réception, daté et signé, avec la mention « favorable » ou « défavorable », étant entendu que le défaut de mention vaut abstention.

Toute délibération est constatée par un procès-verbal, dressé par le gérant, et signé par lui, le Président de séance, et les co-indivisaires présents.

En cas de consultation écrite, il est annexé au procès-verbal les réponses de chaque co-indivisaire.

Article 9. Répartition des dépenses et des recettes

Les dépenses et les recettes seront réparties à parts égales entre les deux co-indivisaires.

9.1. Dépenses liées à la construction de l'équipement

L'indivisaire n° 1 (IVN) financera et assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux de clôture et de portail du bien indivis.

L'indivisaire n° 2 (SERO) financera et assurera la maîtrise d'ouvrage des travaux de construction du bassin de réception des eaux pluviales et d'aménagement paysager du bien indivis

La répartition à parts égales du coût des travaux s'opérera par remboursement du coindivisaire ayant payé plus de la moitié des montants de travaux par l'autre coindivisaire. Le remboursement aura lieu à l'achèvement des travaux constatés par un procès-verbal de réception commune de l'ouvrage.

Les raccordements à l'équipement commun des réseaux d'eaux pluviales de la déchèterie et de l'unité de transfert seront intégralement payés par leur maître d'ouvrage respectif.

9.2. Dépenses liées à la gestion de l'équipement

Les dépenses liées à la gestion du bien indivis seront intégralement avancées par l'indivisaire n° 2 (SERO) avec remboursement annuel de la moitié des dépenses par l'indivisaire n° 1 (IVN) sur production des justificatifs des dépenses (état récapitulatif et copie des factures).

Article 10. Suivi de la gestion du bien

Les co-indivisaires conviennent d'organiser a minima une fois par an une réunion formalisée par un compte-rendu visant à faire un point sur la gestion du bien indivis et à en améliorer son efficacité.

Article 11. Modification de la convention d'indivision

Toute modification de la présente convention devra faire l'objet d'un avenant validé par délibération des assemblées respectives des deux co-indivisaires.

Article 12. Vente de ses droits indivis et du bien indivis

12.1. Principe

Chaque indivisaire dispose d'un droit exclusif sur sa quote-part de l'indivision. Cependant, il ne peut vendre ses droits qu'à certaines conditions. Il ne peut ni nantir ni grever d'une sûreté ses droits.

12.2. Vente des droits indivis

En cas de vente de ses droits, l'indivisaire sortant à l'obligation de vendre ses droits à l'indivisaire restant au prix d'achat (valeur 15,50 € HT/m²).

L'indivisaire sortant signifie par lettre recommandée avec avis de réception (LRAR) à l'indivisaire restant son intention de vendre ses droits. A réception de la LRAR, l'indivisaire restant doit saisir le notaire de son choix dans les 2 mois pour préparer l'acte d'acquisition.

L'acte doit alors être signé dans les 4 mois comptés à partir de la saisine du notaire. A défaut, l'indivisaire restant sera redevable vis-à-vis de l'indivisaire sortant d'une pénalité de retard de 20 € / jour ouvré.

12.3. Vente du bien indivis

La vente du bien indivis (lot A) doit être décidée à l'unanimité des co-indivis.

Article 13. Litige

En cas de litige relatif à l'interprétation ou à l'exécution de la présente convention, les co-indivisaires s'efforceront de rechercher un accord amiable.

En cas de litige persistant, le tribunal compétent sera le Tribunal de Grande Instance de Caen.

Fait en deux exemplaires originaux, chaque page paraphée.

Pour la communauté de communes Intercom de la Vire au Noireau	Le
Mme Catherine GOURNEY-LECONTE Présidente	Cachet et signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »
Pour le SEROC	Le
Mme Christine SALMON, Présidente	Cachet et signature précédée de la mention manuscrite « Lu et approuvé »

ANNEXES

- Annexe 1 : Plan de localisation du lot A dédié au bien en indivision au sein du programme déchèterie – unité de transfert
- Annexe 2 : Délibération de l'IVN approuvant la convention d'indivision
- Annexe 3 : Délibération du SEROC approuvant la convention d'indivision
- Annexe 4 : articles 815 à 815-17 et 1873-1 à 18 du code civil relatifs à l'indivision

* * *

Annexe 1 : Plan de localisation du lot A dédié au bien en indivision au sein du programme déchèterie – unité de transfert



Annexe 2 : Délibération de l'IVN approuvant la convention d'indivision

Annexe 3 : Délibération du SEROC approuvant la convention d'indivision

Annexe 4 : Code civil : articles 815 à 815-17 et 1873-1 à 1873-18 du code civil relatifs à l'indivision

- **Article 815**

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

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.

- **Article 815-1**

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Les indivisaires peuvent passer des conventions relatives à l'exercice de leurs droits indivis, conformément aux [articles 1873-1 à 1873-18](#).

Section 1 : Des actes relatifs aux biens indivis. (Articles 815-2 à 815-7-1)

Paragraphe 1 : Des actes accomplis par les indivisaires. (Articles 815-2 à 815-3)

- **Article 815-2**

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Tout indivisaire peut prendre les mesures nécessaires à la conservation des biens indivis même si elles ne présentent pas un caractère d'urgence.

Il peut employer à cet effet les fonds de l'indivision détenus par lui et il est réputé en avoir la libre disposition à l'égard des tiers.

A défaut de fonds de l'indivision, il peut obliger ses coindivisaires à faire avec lui les dépenses nécessaires.

Lorsque des biens indivis sont grevés d'un usufruit, ces pouvoirs sont opposables à l'usufruitier dans la mesure où celui-ci est tenu des réparations.

- **Article 815-3**

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :

1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;

2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;

3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;

4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.

Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.

Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.

Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux.

Paragraphe 2 : Des actes autorisés en justice. (Articles 815-4 à 815-7-1)

- **Article 815-4**

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Si l'un des indivisaires se trouve hors d'état de manifester sa volonté, un autre peut se faire habilitier par justice à le représenter, d'une manière générale ou pour certains actes particuliers, les conditions et l'étendue de cette représentation étant fixées par le juge.

A défaut de pouvoir légal, de mandat ou d'habilitation par justice, les actes faits par un indivisaire en représentation d'un autre ont effet à l'égard de celui-ci, suivant les règles de la gestion d'affaires.

- **Article 815-5**

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Un indivisaire peut être autorisé par justice à passer seul un acte pour lequel le consentement d'un coïndivisaire serait nécessaire, si le refus de celui-ci met en péril l'intérêt commun.

Le juge ne peut, à la demande d'un nu-propriétaire, ordonner la vente de la pleine propriété d'un bien grevé d'usufruit contre la volonté de l'usufruitier.

L'acte passé dans les conditions fixées par l'autorisation de justice est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut.

- **Article 815-5-1**

Modifié par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 - art. 35 (VD)

Sauf en cas de démembrement de la propriété du bien ou si l'un des indivisaires se trouve dans l'un des cas prévus à l'article 836, l'aliénation d'un bien indivis peut être autorisée par le tribunal judiciaire, à la demande de l'un ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis, suivant les conditions et modalités définies aux alinéas suivants.

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant un notaire, à cette majorité, leur intention de procéder à l'aliénation du bien indivis.

Dans le délai d'un mois suivant son recueil, le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires.

Si l'un ou plusieurs des indivisaires s'opposent à l'aliénation du bien indivis ou ne se manifestent pas dans un délai de trois mois à compter de la signification, le notaire le constate par procès-verbal.

Dans ce cas, le tribunal judiciaire peut autoriser l'aliénation du bien indivis si celle-ci ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires.

Cette aliénation s'effectue par licitation. Les sommes qui en sont retirées ne peuvent faire l'objet d'un emploi sauf pour payer les dettes et charges de l'indivision.

L'aliénation effectuée dans les conditions fixées par l'autorisation du tribunal judiciaire est opposable à l'indivisaire dont le consentement a fait défaut, sauf si l'intention d'aliéner le bien du ou des indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis ne lui avait pas été signifiée selon les modalités prévues au troisième alinéa.

Conformément à l'article 36 de l'ordonnance n° 2019-964 du 18 septembre 2019, ces dispositions entrent en vigueur au 1er janvier 2020.

- **Article 815-6**

Modifié par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 - art. 35 (VD)

Le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser toutes les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun.

Il peut, notamment, autoriser un indivisaire à percevoir des débiteurs de l'indivision ou des dépositaires de fonds indivis une provision destinée à faire face aux besoins urgents, en prescrivant, au besoin, les conditions de l'emploi. Cette autorisation n'entraîne pas prise de qualité pour le conjoint survivant ou pour l'héritier.

Il peut également soit désigner un indivisaire comme administrateur en l'obligeant s'il y a lieu à donner caution, soit nommer un séquestre. Les [articles 1873-5 à 1873-9](#) du présent code s'appliquent en tant que de raison aux pouvoirs et aux obligations de l'administrateur, s'ils ne sont autrement définis par le juge.

Conformément à l'article 36 de l'ordonnance n° 2019-964 du 18 septembre 2019, ces dispositions entrent en vigueur au 1er janvier 2020.

- **Article 815-7**

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Le président du tribunal peut aussi interdire le déplacement des meubles corporels sauf à spécifier ceux dont il attribue l'usage personnel à l'un ou à l'autre des ayants droit, à charge pour ceux-ci de donner caution s'il l'estime nécessaire.

- **Article 815-7-1**

Création LOI n°2009-594 du 27 mai 2009 - art. 34

En Guadeloupe, en Guyane, en Martinique, à La Réunion et à Saint-Martin, lorsqu'un immeuble indivis à usage d'habitation ou à usage mixte d'habitation et professionnel est vacant ou n'a pas fait l'objet d'une occupation effective depuis plus de deux années civiles, un indivisaire peut être autorisé en justice, dans les conditions prévues aux [articles 813-1 à 813-9](#), à exécuter les travaux d'amélioration, de réhabilitation et de restauration de l'immeuble ainsi qu'à accomplir les actes d'administration et formalités de publicité, ayant pour seul objet de le donner à bail à titre d'habitation principale.

Paraphe des indivisaires	

Section 2 : Des droits et des obligations des indivisaires. (Articles 815-8 à 815-16)

- **Article 815-8**

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Quiconque perçoit des revenus ou expose des frais pour le compte de l'indivision doit en tenir un état qui est à la disposition des indivisaires.

- **Article 815-9**

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Chaque indivisaire peut user et jouir des biens indivis conformément à leur destination, dans la mesure compatible avec le droit des autres indivisaires et avec l'effet des actes régulièrement passés au cours de l'indivision. A défaut d'accord entre les intéressés, l'exercice de ce droit est réglé, à titre provisoire, par le président du tribunal.

L'indivisaire qui use ou jouit privativement de la chose indivise est, sauf convention contraire, redevable d'une indemnité.

- **Article 815-10**

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Sont de plein droit indivis, par l'effet d'une subrogation réelle, les créances et indemnités qui remplacent des biens indivis, ainsi que les biens acquis, avec le consentement de l'ensemble des indivisaires, en emploi ou remploi des biens indivis.

Les fruits et les revenus des biens indivis accroissent à l'indivision, à défaut de partage provisionnel ou de tout autre accord établissant la jouissance divise.

Aucune recherche relative aux fruits et revenus ne sera, toutefois, recevable plus de cinq ans après la date à laquelle ils ont été perçus ou auraient pu l'être.

Chaque indivisaire a droit aux bénéfices provenant des biens indivis et supporte les pertes proportionnellement à ses droits dans l'indivision.

- **Article 815-11**

Modifié par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 - art. 35 (VD)

Tout indivisaire peut demander sa part annuelle dans les bénéfices, déduction faite des dépenses entraînées par les actes auxquels il a consenti ou qui lui sont opposables.

A défaut d'autre titre, l'étendue des droits de chacun dans l'indivision résulte de l'acte de notoriété ou de l'intitulé d'inventaire établi par le notaire.

En cas de contestation, le président du tribunal judiciaire peut ordonner une répartition provisionnelle des bénéfices sous réserve d'un compte à établir lors de la liquidation définitive.

A concurrence des fonds disponibles, il peut semblablement ordonner une avance en capital sur les droits de l'indivisaire dans le partage à intervenir.

Conformément à l'article 36 de l'ordonnance n° 2019-964 du 18 septembre 2019, ces dispositions entrent en vigueur au 1er janvier 2020.

- **Article 815-12**

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

L'indivisaire qui gère un ou plusieurs biens indivis est redevable des produits nets de sa gestion. Il a droit à la rémunération de son activité dans les conditions fixées à l'amiable ou, à défaut, par décision de justice.

- **Article 815-13**

Modifié par LOI n°2009-526 du 12 mai 2009 - art. 10

Lorsqu'un indivisaire a amélioré à ses frais l'état d'un bien indivis, il doit lui en être tenu compte selon l'équité, eu égard à ce dont la valeur du bien se trouve augmentée au temps du partage ou de l'aliénation. Il doit lui être pareillement tenu compte des dépenses nécessaires qu'il a faites de ses deniers personnels pour la conservation desdits biens, encore qu'elles ne les aient point améliorés.

Inversement, l'indivisaire répond des dégradations et détériorations qui ont diminué la valeur des biens indivis par son fait ou par sa faute.

- **Article 815-14**

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

L'indivisaire qui entend céder, à titre onéreux, à une personne étrangère à l'indivision, tout ou partie de ses droits dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens est tenu de notifier par acte extrajudiciaire aux autres indivisaires le prix et les conditions de la cession projetée ainsi que les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acquérir.

Tout indivisaire peut, dans le délai d'un mois qui suit cette notification, faire connaître au cédant, par acte extrajudiciaire, qu'il exerce un droit de préemption aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

En cas de préemption, celui qui l'exerce dispose pour la réalisation de l'acte de vente d'un délai de deux mois à compter de la date d'envoi de sa réponse au vendeur. Passé ce délai, sa déclaration de préemption est nulle de plein droit, quinze jours après une mise en demeure restée sans effet, et sans préjudice des dommages-intérêts qui peuvent lui être demandés par le vendeur.

Si plusieurs indivisaires exercent leur droit de préemption, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la portion mise en vente en proportion de leur part respective dans l'indivision.

Lorsque des délais de paiement ont été consentis par le cédant, l'article [828](#) est applicable.

- **Article 815-15**

Modifié par Ordonnance n°2006-461 du 21 avril 2006 - art. 3 () JORF 22 avril 2006 en vigueur au plus tard le 1er janvier 2007

S'il y a lieu à l'adjudication de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis ou dans un ou plusieurs de ces biens, l'avocat ou le notaire doit en informer les indivisaires par notification un mois avant la date prévue pour la vente. Chaque indivisaire peut se substituer à l'acquéreur dans un délai d'un mois à compter de l'adjudication, par déclaration au greffe ou auprès du notaire.

Le cahier des conditions de vente établi en vue de la vente doit faire mention des droits de substitution.

- **Article 815-16**

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Est nulle toute cession ou toute licitation opérée au mépris des dispositions des articles [815-14](#) et [815-15](#). L'action en nullité se prescrit par cinq ans. Elle ne peut être exercée que par ceux à qui les notifications devaient être faites ou par leurs héritiers.

Section 3 : Du droit de poursuite des créanciers. (Article 815-17)

- **Article 815-17**

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 2 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Les créanciers qui auraient pu agir sur les biens indivis avant qu'il y eût indivision, et ceux dont la créance résulte de la conservation ou de la gestion des biens indivis, seront payés par prélèvement sur l'actif avant le partage. Ils peuvent en outre poursuivre la saisie et la vente des biens indivis.

Les créanciers personnels d'un indivisaire ne peuvent saisir sa part dans les biens indivis, meubles ou immeubles.

Ils ont toutefois la faculté de provoquer le partage au nom de leur débiteur ou d'intervenir dans le partage provoqué par lui. Les coïndivisaires peuvent arrêter le cours de l'action en partage en acquittant l'obligation au nom et en l'acquit du débiteur. Ceux qui exerceront cette faculté se rembourseront par prélèvement sur les biens indivis.

- - -

- **Livre III : Des différentes manières dont on acquiert la propriété (Articles 711 à 2278)**
- **Titre IX bis : Des conventions relatives à l'exercice des droits indivis (Articles 1873-1 à 1873-18)**

Article 1873-1

Création Loi n°76-1286 du 31 décembre 1976 - art. 5 () JORF 1er janvier 1977 en vigueur le 1er juillet 1977

Ceux qui ont des droits à exercer sur des biens indivis, à titre de propriétaires, de nus-propriétaires ou d'usufruitiers peuvent passer des conventions relatives à l'exercice de ces droits.

Article 1873-2

Création Loi n°76-1286 du 31 décembre 1976 - art. 7 () JORF 1er janvier 1977 en vigueur le 1er juillet 1977

Les coïndivisaires, s'ils y consentent tous, peuvent convenir de demeurer dans l'indivision.

A peine de nullité, la convention doit être établie par un écrit comportant la désignation des biens indivis et l'indication des quotes-parts appartenant à chaque indivisaire. Si les biens indivis comprennent des créances, il y a lieu aux formalités de l'article 1690 ; s'ils comprennent des immeubles, aux formalités de la publicité foncière.

Article 1873-3

Création Loi n°76-1286 du 31 décembre 1976 - art. 8 () JORF 1er janvier 1977 en vigueur le 1er juillet 1977

La convention peut être conclue pour une durée déterminée qui ne saurait être supérieure à cinq ans. Elle est renouvelable par une décision expresse des parties. Le partage ne peut être provoqué avant le terme convenu qu'autant qu'il y en a de justes motifs.

La convention peut également être conclue pour une durée indéterminée. Le partage peut, en ce cas, être provoqué à tout moment, pourvu que ce ne soit pas de mauvaise foi ou à contretemps.

Il peut être décidé que la convention à durée déterminée se renouvellera par tacite reconduction pour une durée déterminée ou indéterminée. A défaut d'un pareil accord, l'indivision sera régie par les articles 815 et suivants à l'expiration de la convention à durée déterminée.

Article 1873-4

Modifié par Loi n°78-627 du 10 juin 1978 - art. 3 (V) JORF 11 juin 1978

Création Loi n°76-1286 du 31 décembre 1976 - art. 9 () JORF 1er janvier 1977 en vigueur le 1er juillet 1977

La convention tendant au maintien de l'indivision requiert la capacité ou le pouvoir de disposer des biens indivis.

Elle peut, toutefois, être conclue au nom d'un mineur, par son représentant légal seul ; mais, dans ce cas, le mineur devenu majeur peut y mettre fin, quelle qu'en soit la durée, dans l'année qui suit sa majorité.

Article 1873-5

Création Loi n°76-1286 du 31 décembre 1976 - art. 10 () JORF 1er janvier 1977 en vigueur le 1er juillet 1977

Les coïndivisaires peuvent nommer un ou plusieurs gérants, choisis ou non parmi eux. Les modalités de désignation et de révocation du gérant peuvent être déterminées par une décision unanime des indivisaires.

A défaut d'un tel accord, le gérant pris parmi les indivisaires ne peut être révoqué de ses fonctions que par une décision unanime des autres indivisaires.

Le gérant, qui n'est pas indivisaire, peut être révoqué dans les conditions convenues entre ses mandants ou, à défaut, par une décision prise à la majorité des indivisaires en nombre et en parts. Dans tous les cas, la révocation peut être prononcée par le tribunal à la demande d'un indivisaire lorsque le gérant, par ses fautes de gestion, met en péril les intérêts de l'indivision.

Si le gérant révoqué est un indivisaire, la convention sera réputée conclue pour une durée indéterminée à compter de sa révocation.

Article 1873-6

Modifié par Loi n°85-1372 du 23 décembre 1985 - art. 51 () JORF 26 décembre 1985 en vigueur le 1er juillet 1986

Le gérant représente les indivisaires dans la mesure de ses pouvoirs, soit pour les actes de la vie civile, soit en justice, tant en demandant qu'en défendant. Il est tenu d'indiquer, à titre purement énonciatif, le nom de tous les indivisaires dans le premier acte de procédure.

Le gérant administre l'indivision et exerce, à cet effet, les pouvoirs attribués à chaque époux sur les biens communs. Il ne peut, toutefois, disposer des meubles corporels que pour les besoins d'une exploitation normale des biens indivis, ou encore s'il s'agit de choses difficiles à conserver ou sujettes à déperissement. Toute clause extensive des pouvoirs du gérant est réputée non écrite.

Article 1873-7

Création Loi n°76-1286 du 31 décembre 1976 - art. 11 () JORF 1er janvier 1977 en vigueur le 1er juillet 1977

Le gérant exerce les pouvoirs qu'il tient de l'article précédent lors même qu'il existe un incapable parmi les indivisaires.

Néanmoins, l'article 456, alinéa 3, est applicable aux baux consentis au cours de l'indivision.

Article 1873-8

Création Loi n°76-1286 du 31 décembre 1976 - art. 11 () JORF 1er janvier 1977 en vigueur le 1er juillet 1977

Les décisions qui excèdent les pouvoirs du gérant sont prises à l'unanimité, sauf au gérant, s'il est lui-même indivisaire, à exercer les recours prévus par les articles 815-4, 815-5 et 815-6.

S'il existe des incapables mineurs ou majeurs parmi les indivisaires, les décisions dont il est parlé à l'alinéa précédent donnent lieu à l'application des règles de protection prévues en leur faveur.

Il peut être convenu entre les indivisaires qu'en l'absence d'incapables certaines catégories de décisions seront prises autrement qu'à l'unanimité. Toutefois, aucun immeuble indivis ne peut être aliéné sans l'accord de tous les indivisaires, si ce n'est en application des articles 815-4 et 815-5 ci-dessus.

Article 1873-9

Création Loi n°76-1286 du 31 décembre 1976 - art. 11 () JORF 1er janvier 1977 en vigueur le 1er juillet 1977

La convention d'indivision peut régler le mode d'administration en cas de pluralité de gérants. A défaut de stipulations spéciales, ceux-ci détiennent séparément les pouvoirs prévus à l'article 1873-6, sauf le droit pour chacun de s'opposer à toute opération avant qu'elle ne soit conclue.

Article 1873-10

Modifié par Ordonnance n°2019-964 du 18 septembre 2019 - art. 35 (VD)

Le gérant a droit, sauf accord contraire, à la rémunération de son travail. Les conditions en sont fixées par les indivisaires, à l'exclusion de l'intéressé, ou, à défaut par le président du tribunal judiciaire statuant à titre provisionnel.

Le gérant répond, comme un mandataire, des fautes qu'il commet dans sa gestion.

NOTA :

Conformément à l'article 36 de l'ordonnance n° 2019-964 du 18 septembre 2019, ces dispositions entrent en vigueur au 1er janvier 2020.

Article 1873-11

Création Loi n°76-1286 du 31 décembre 1976 - art. 12 () JORF 1er janvier 1977 en vigueur le 1er juillet 1977

Chaque indivisaire peut exiger la communication de tous les documents relatifs à la gestion. Le gérant doit, une fois par an, rendre compte de sa gestion aux indivisaires. A cette occasion, il indique par écrit les bénéfices réalisés et les pertes encourues ou prévisibles.

Chaque indivisaire est tenu de participer aux dépenses de conservation des biens indivis. A défaut d'accord particulier, les articles 815-9, 815-10 et 815-11 du présent code sont applicables à l'exercice du droit d'usage et de jouissance, ainsi qu'à la répartition des bénéfices et des pertes.

Article 1873-12

Création Loi n°76-1286 du 31 décembre 1976 - art. 13 () JORF 1er janvier 1977 en vigueur le 1er juillet 1977

En cas d'aliénation de tout ou partie des droits d'un indivisaire dans les biens indivis, ou dans un ou plusieurs de ces biens, les coindivisaires bénéficient des droits de préemption et de substitution prévus par les articles 815-14 à 815-16 et 815-18 du présent code.

La convention est réputée conclue pour une durée indéterminée lorsque, pour quelque cause que ce soit, une part indivise est dévolue à une personne étrangère à l'indivision.

Article 1873-13

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 4 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

Les indivisaires peuvent convenir qu'au décès de l'un d'eux, chacun des survivants pourra acquérir la quote-part du défunt, ou que le conjoint survivant, ou tout autre héritier désigné, pourra se la faire

attribuer à charge d'en tenir compte à la succession d'après sa valeur à l'époque de l'acquisition ou de l'attribution.

Si plusieurs indivisaires ou plusieurs héritiers exercent simultanément leur faculté d'acquisition ou d'attribution, ils sont réputés, sauf convention contraire, acquérir ensemble la part du défunt à proportion de leurs droits respectifs dans l'indivision ou la succession.

Les dispositions du présent article ne peuvent préjudicier à l'application des dispositions des articles 831 à 832-2.

Article 1873-14

Modifié par Loi n°2006-728 du 23 juin 2006 - art. 29 () JORF 24 juin 2006 en vigueur le 1er janvier 2007

La faculté d'acquisition ou d'attribution est caduque si son bénéficiaire ne l'a pas exercée par une notification faite aux indivisaires survivants et aux héritiers du prédécédé dans le délai d'un mois à compter du jour où il aura été mis en demeure de prendre parti. Cette mise en demeure ne peut elle-même avoir lieu avant l'expiration du délai prévu au titre " Des successions " pour faire inventaire et délibérer.

Lorsqu'il n'a pas été prévu de faculté d'acquisition ou d'attribution, ou que celle-ci est caduque, la quote-part du défunt échoit à ses héritiers ou légataires. En pareil cas, la convention d'indivision sera réputée conclue pour une durée indéterminée à compter de l'ouverture de la succession.

Article 1873-15

Création Loi n°76-1286 du 31 décembre 1976 - art. 14 () JORF 1er janvier 1977 en vigueur le 1er juillet 1977

L'article 815-17 est applicable aux créanciers de l'indivision, ainsi qu'aux créanciers personnels des indivisaires.

Toutefois, ces derniers ne peuvent provoquer le partage que dans les cas où leur débiteur pourrait lui-même le provoquer. Dans les autres cas, ils peuvent poursuivre la saisie et la vente de la quote-part de leur débiteur dans l'indivision en suivant les formes prévues par le code de procédure civile. Les dispositions de l'article 1873-12 sont alors applicables.

Chapitre II : Des conventions relatives à l'exercice des droits indivis en présence d'un usufruitier. (Articles 1873-16 à 1873-18)

Article 1873-16

Création Loi n°76-1286 du 31 décembre 1976 - art. 15 () JORF 1er janvier 1977 en vigueur le 1er juillet 1977

Lorsque les biens indivis sont grevés d'un usufruit, des conventions, soumises en principe aux dispositions du chapitre précédent, peuvent être conclues, soit entre les nus-propriétaires, soit entre les usufruitiers, soit entre les uns et les autres. Il peut y avoir pareillement convention entre ceux qui sont en indivision pour la jouissance et celui qui est nu-propriétaire de tous les biens, de même qu'entre l'usufruitier universel et les nus-propriétaires.

Création Loi n°76-1286 du 31 décembre 1976 - art. 15 () JORF 1er janvier 1977 en vigueur le 1er juillet 1977

Lorsque les usufruitiers n'ont pas été parties à la convention, les tiers qui ont traité avec le gérant de l'indivision ne peuvent se prévaloir au préjudice des droits d'usufruit des pouvoirs qui lui auraient été conférés par les nus-propriétaires.

Création Loi n°76-1286 du 31 décembre 1976 - art. 15 () JORF 1er janvier 1977 en vigueur le 1er juillet 1977

Lorsque la convention passée entre usufruitiers et nus-propriétaires prévoit que des décisions seront prises à la majorité en nombre et en parts, le droit de vote afférent aux parts est divisé par moitié entre l'usufruit et la nue-propriété, à moins que les parties n'en soient autrement convenues.

Toute dépense excédant les obligations de l'usufruitier, telles qu'elles sont définies par les articles 582 et suivants, ne l'engage qu'avec son consentement donné dans la convention elle-même ou par un acte ultérieur.

L'aliénation de la pleine propriété des biens indivis ne peut être faite sans l'accord de l'usufruitier, sauf le cas où elle est provoquée par les créanciers habiles à poursuivre la vente.

* * *