



Indivision - decision pour travaux - quote part

Par **SOPHIE**, le **08/05/2009** à **09:59**

Bonjour,

Dans une indivision de 5 parts, il y a quatre personnes dont une à 2 quotes part. Quand une décision doit être prise pour les travaux, on dit que cela doit être à l'unanimité. Mais qu'entend-t-on à l'unanimité, est-ce au nombre de personnes physique ou au nombre de part. Exemple pour celui qui à deux quote part compte t-il pour 1 ou pour 2.

Merci pour vos réponses.

Par **jeetendra**, le **08/05/2009** à **11:30**

bonjour, la réponse à votre question est bien expliquée par l'article de lemoneymag.fr lisez le, cordialement

[fluo]La gestion courante de l'indivision (www.lemoneymag.fr)[/fluo]

Tout bien nécessitant à terme une gestion, la loi prévoit les conditions d'utilisation et de protection des biens en indivision.

[fluo]De nouvelles règles d'administration de l'indivision ont été mises en place depuis le 1er janvier 2007. Avant la loi du 23 juin 2006, toute décision concernant un bien indivis devait, en principe, être prise à l'unanimité des indivisaires, unanimité qu'il était souvent difficile d'obtenir.[/fluo]

[fluo]Sont distingués désormais les actes ou les décisions qui peuvent être pris par un seul

indivisaire (actes conservatoires), ceux ne demandant que la majorité des 2/3 (actes de gestion) et enfin, ceux requérant l'unanimité (actes de disposition).[/fluo]

[fluo]Les actes conservatoires :[/fluo]

Tout indivisaire peut décider de faire des travaux sur le bien indivis, sans avoir l'accord des autres indivisaires, si ces travaux se révèlent nécessaires à la conservation du bien (par exemple la réparation d'une toiture). Il n'est pas nécessaire que ces travaux soient urgents.

[fluo]Les actes de gestion :[/fluo]

La majorité des 2/3 des parts d'indivision suffit pour :

- effectuer un acte d'administration,
- donner un mandat général d'administration à un indivisaire ou un tiers,
- vendre des meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision,
- conclure et renouveler des baux d'habitation ou professionnels (autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal).

La majorité des 2/3 peut n'être détenue que par un seul indivisaire.

Les indivisaires qui ont effectué des actes de gestion à cette majorité doivent en avertir les autres indivisaires. A défaut, ces actes ne leur seraient pas opposables.

[fluo]Les actes de disposition :[/fluo]

L'unanimité reste obligatoire pour les actes les plus graves tels que la vente des biens (vente non justifiée par le paiement des dettes), la conclusion ou le renouvellement des baux ruraux, commerciaux, artisanaux ou industriels.

[fluo]Tous les indivisaires doivent être d'accord pour les actes hors du cadre de l'exploitation normale des biens.[/fluo]

Bon à savoir

La gestion de la succession peut aussi être confiée à un mandataire successoral qui peut être nommé, soit par le défunt (mandataire à titre posthume), soit par les héritiers (mandat conventionnel), soit encore par le tribunal (mandat judiciaire).
