

## RTD Civ. 2002 p.130

**Congés délivrés par un indivisaire au nom de l'indivision à une société locataire de biens indivis**

(Civ. 1<sup>re</sup>, 25 avr. 2001, Société Kazin models c/ Consorts Ollo et autres, n° 99-14.368, Bull. civ. I, n° 50, p. 39 ; JCP 2001.éd.G.2001, n° 43-44, I.358, p. 1988, obs. Perinet-Marquet)

Jean Patarin, Professeur émérite de l'Université de Nice Sophia-Antipolis

Si la gestion et l'exploitation économique ou commerciale de biens sociaux ou de biens indivis entre plusieurs copropriétaires ou cohéritiers rencontrent des problèmes pratiques et nécessitent des procédés souvent similaires, société et indivision n'en demeurent pas moins des notions juridiques distinctes, soumises à des régimes juridiques différents. L'un des traits essentiels qui les séparent est que l'indivision n'est pas une personne morale (cf. Zenati et Revet, Les biens, n° 258, p. 300, sur la distinction entre la société et l'indivision : « la ligne de partage semble bien se situer dans la personnalité juridique... »).

L'arrêt du 25 avril 2001 portant cassation affirme catégoriquement l'absence de personnalité juridique de l'indivision, à propos d'une indivision successorale, et en tire une conséquence pratique importante aussi bien sur le plan de la procédure civile que du point de vue des rapports entre les indivisaires et les tiers en matière de bail et de vente des biens indivis.

Une personne avait consenti à une société la location d'un appartement et d'un emplacement de stationnement lui appartenant. Après le décès du bailleur et quatorze années après la date du bail original, la société reçut deux congés, accompagnés d'offre de vente des biens loués. Ces actes étaient déclarés délivrés « par l'indivision O..., représentée par M. Roger O... », l'un des indivisaires. Les consorts « O... » assignèrent ensuite la société locataire pour faire reconnaître en justice la validité des congés. Ceux-ci furent jugés par la Cour d'appel de Paris comme étant réguliers au regard des dispositions de l'article 815-3 du code civil relatives aux actes d'administration et disposition des biens indivis et comme n'étant entachés d'aucune nullité de fond.

En réalité, ces actes soulevaient un double problème. Le premier concerne les dérogations à la règle générale suivant laquelle les actes d'administration et de disposition des biens indivis requièrent le consentement de tous les indivisaires (art. 815-3 c. civ.). Cette règle est atténuée par l'article 815-3 lui-même, qui admet la possibilité des co-indivisaires de donner à l'un d'entre eux un mandat général d'administration, mais qui exige un mandat spécial pour tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis, ainsi que pour la conclusion et le renouvellement des baux. Or, il n'apparaît pas que M. Roger O... ait reçu un mandat spécial de notifier congé des deux locations à la société locataire. On ne saurait pas non plus invoquer l'application de l'alinéa 2 de l'article 815-3 suivant lequel l'indivisaire qui a pris en main la gestion des biens indivis est censé avoir reçu un mandat tacite, car cette présomption légale couvre seulement les actes d'administration mais non les actes de disposition. Un assentiment des co-indivisaires postérieurement aux actes irréguliers ne serait pas suffisant pour les rendre a posteriori et rétroactivement réguliers à l'encontre du locataire.

D'autre part, le fait que la notification était déclarée faite par « l'indivision O... représentée par M. Roger O... » ne saurait non plus à elle seule faire preuve d'un mandat donné par l'ensemble des co-indivisaires, à défaut de leurs signatures dans l'acte.

Au surplus, même s'il était chargé de la gestion des biens indivis, M. Roger O... ne pouvait pas engager seul une action en justice au nom et dans l'intérêt de l'indivision sans les signatures de tous les co-indivisaires, pour la raison essentielle affirmée par l'arrêt de la Cour de cassation que l'indivision n'ayant pas la personnalité juridique se trouve donc dépourvue de la capacité d'ester en justice. Or, suivant l'article 117 du nouveau code de procédure civile, le défaut de capacité d'ester en justice constitue une irrégularité de fond affectant la validité de l'acte de procédure.

Le défaut de personnalité juridique de l'indivision ne doit pas cependant apparaître comme un désavantage et une infériorité juridique grave de l'indivision par rapport au régime juridique des sociétés. Comme plusieurs auteurs l'ont souligné, il est en accord avec les caractères et les buts propres de l'indivision (cf. obs. M. Perinet-Marquet, préc.), une visée plus temporaire que celle des sociétés, une destination plus individualiste de la propriété des biens (cf. Zenati, RTD civ. 1996.936 : « tant que l'indivision ne sera pas une personne, les indivisaires demeurent propriétaires »), une possibilité de modifications conventionnelles plus diverses, plus souples, voire plus fréquentes de l'organisation de la gestion, qui néanmoins, depuis la loi du 31 décembre 1976, n'exclut pas cependant des modalités de défense et de prédominance de l'intérêt commun (sur l'évolution respective et les rapports de l'organisation du régime juridique des sociétés et celui des indivisions, et sur la comparaison de la notion d'indivision et de la notion de société civile et de personnalité morale, cf. l'ouvrage de M. Francis Delhay 1968 ; sur leur distinction et l'évolution de leur régime à l'époque moderne, cf. F. Dboissy et G. Wicker, RTD civ. 2000.225-264).

**Mots clés :**

**INDIVISION** \* Acte accompli par un indivisaire \* Résiliation du bail \* Qualité pour agir en justice