

Droit commercial



FLASH INFO

UN BAIL CONCLU AU NOM D'UNE INDIVISION EST NUL

Un bien immobilier possédé en indivision n'est pas une réalité exceptionnelle. Bien au contraire, l'expérience montre que le recours aux sociétés commerciales ou civiles n'est pas systématique lorsqu'il s'agit de détenir un bien en commun. Or, il existe des différences notables entre la gestion d'un bien détenu par une personne morale (société), qui par définition bénéficie de tous les attributs conférés par la personnalité juridique et une indivision, qui elle, ne bénéficie pas de cette qualification.

La troisième chambre civile de la Cour de Cassation vient une fois encore de le rappeler sans ambiguïté dans un arrêt du 16 mars 2017 : "le bail conclu au nom d'une indivision dépourvue de personnalité morale est nul de nullité absolue"¹.

Ce principe s'applique à tous les baux (habitation, commercial) et quelle que soit la nature de l'indivision.

¹ Cass 3^{ème} civ. 16 mars 2017 n° 16-13063.

Dans cette affaire, un bail avait été conclu par un mandataire agissant au nom de l'indivision. Le doit français ne conférant pas de personnalité juridique à l'indivision, la cour de cassation a justement rappelé que les actes passés au nom de ce qui n'est qu'une situation juridique, étaient nuls et de nullité absolue.

Cette erreur est malheureusement encore classique. Elle est souvent due à l'ignorance ou à la volonté de s'affranchir de la difficulté de réunir tous les indivisaires dispersés ou de récupérer les mandats de représentation personnelle de chacun des indivisaires.

Seuls donc les indivisaires peuvent être engagés personnellement et non l'indivision en tant qu'émanation distincte de ses membres.

Lors de la rédaction d'un bail, **il faudra donc** :

EVITER qu'un représentant (mandataire) de l'indivision signe au nom de l'indivision; et

VEILLER à ce que tous les indivisaires, sans exception, soient mentionnés comme parties signataires à l'acte, qu'ils soient ou non représentés personnellement par un mandataire.



VOTRE CONTACT :



Frédéric Lecomte

Avocat Associé

f.lecomte@stehlin-legal.com



48, avenue Victor Hugo 75116 Paris
Tel : 33 1 44 17 07 70 - Fax : 33 1 44 17 07 77