



# JURIDIQUE

### Comment désigne-t-on une indivision dans un contrat ou un acte de procédure ?

Les juges considèrent que l'indivision n'a pas de personnalité juridique et que, par conséquent, un acte fait au nom d'une indivision est nul de nullité absolue. Encore récemment, la Cour de cassation l'a rappelé dans un arrêt du 16 mars 2017.

Pour ne pas se voir opposer une telle nullité, il est donc essentiel de désigner chaque indivisaire nommément. En l'espèce, un bail d'habitation avait été conclu au nom d'une indivision, dont les membres étaient les bailleurs. Le locataire, qui s'est vu délivré un congé pour vente, a assigné ces derniers en nullité du bail et, par voie de conséquence, en nullité du congé.

La Cour de cassation a énoncé le principe selon lequel, est nul un bail fait au nom d'une indivision, tout en indiquant que cette nullité devait être ici écartée, car le bail avait reçu un commencement d'exécution par le fait de percevoir des loyers. Le locataire est donc débouté et le congé est bien valide.

Pour éviter toute problématique, il est important pour tout contrat ou acte de procédure (par exemple un commandement de quitter les lieux) de nommer chaque indivisaire et non l'indivision dans son ensemble.

➤ [Cass, 3<sup>e</sup> civ., 16 mars 2017, n°16-13.063](#)