



LA GESTION DES BIENS INDIVIS DANS UNE SUCCESSION EN DROIT FONCIER TOGOLAIS



Natacha Solim GNINOU

Étudiante en Master 2 Droit des affaires et fiscalité

La gestion des biens indivis est une problématique récurrente en matière de succession, notamment en droit foncier togolais. Lorsqu'une personne décède, ses biens peuvent être hérités par plusieurs ayants droit. Ces derniers deviennent alors copropriétaires des biens du défunt, créant ainsi une indivision. Comprendre le cadre juridique régissant cette problématique permet de mieux appréhender les responsabilités et les droits des héritiers. Cette situation est encadrée par le Code des personnes et de la famille et du code foncier et domanial en vigueur au Togo.

Les biens indivis sont des biens immobiliers et mobiliers appartenant à plusieurs personnes, en l'occurrence les héritiers, sans que ces derniers aient procédé à une division matérielle immédiate. En d'autres termes, chaque héritier possède une quote-part du bien, mais aucun n'a de droit exclusif sur une partie spécifique du bien jusqu'au partage définitif. Le vocabulaire juridique Gérard CORNU¹ définit l'indivision comme « *une situation juridique qui existe, jusqu'au partage d'une chose (immeuble acquis en commun) ou d'un*

ensemble de choses entre ceux qui ont sur cette chose ou cet ensemble un droit de même nature chacun pour une quote-part, aucun n'ayant de droit privatif cantonné sur une partie déterminée et tous ayant des pouvoirs concurrents sur le tout ».

En droit togolais, la gestion des biens indivis est encadrée par le Code foncier et domanial² en ses articles 176 et suivants, ainsi que le Code des personnes et de la famille en ses articles 498 et suivants³. Il est clair que toute décision relative à la gestion ou à la disposition des biens indivis (vente, mise en location, mise en valeur, etc.) requiert l'accord de tous les cohéritiers⁴. Cette règle permet de protéger les intérêts de chaque indivisaire, mais peut aussi engendrer des blocages en cas de désaccord.

Les cohéritiers peuvent désigner un gestionnaire ou mandataire commun qui sera chargé d'administrer les biens en indivision. Ce mandataire est tenu d'agir dans l'intérêt de l'indivision et de rendre compte de sa gestion aux autres héritiers⁵.

Les héritiers ont la possibilité de procéder à un partage

amiable pour sortir de l'indivision. En l'absence d'unanimité entre les cohéritiers, la gestion des biens peut être paralysée. Un seul héritier peut ainsi empêcher la vente, la location, ou tout autre acte de gestion important, ce qui peut mener à des conflits familiaux. Les héritiers peuvent avoir des attentes et des besoins différents concernant l'exploitation des biens. Certains peuvent préférer vendre les biens pour obtenir rapidement des liquidités, tandis que d'autres peuvent vouloir les conserver pour des raisons sentimentales ou économiques. Une mauvaise gestion ou une absence d'entretien peut entraîner la dégradation des biens immobiliers, réduisant ainsi leur valeur et affectant l'héritage global.

Si cela s'avère impossible en raison de désaccords persistants, le partage judiciaire peut être requis devant un tribunal. Le juge pourra décider du sort des biens, notamment en ordonnant leur vente ou à une licitation si la division matérielle est impossible.

Conformément aux dispositions de l'article 498 du code des personnes et de la famille, qui consacre le droit de sortie de l'indivision, un principe fondamental en droit des biens, nul ne peut être obligé de rester dans une situation d'indivision indéfiniment.

¹ Vocabulaire juridique G. Cornu, édition 11, p. 543.

² Loi n°2018-005 du 14 Juin 2018 portant Code foncier et domanial

³ Code Togolais des personnes et de la famille modifiée par loi organique n°2014-019 du 17 novembre 2014

⁴ Article 505, Code Togolais des personnes et de la famille modifiée par loi organique n°2014-019 du 17 novembre 2014

⁵ Article 501, Code Togolais des personnes et de la famille modifiée par loi organique n°2014-019 du 17 novembre 2014

Elle garantit à chaque indivisaire la liberté de demander à tout moment le partage des biens communs, sauf dans deux cas spécifiques : les indivisaires peuvent, par un accord formel, convenir de maintenir l'indivision pour une durée déterminée. Par exemple, pour préserver la valeur d'un bien immobilier ou faciliter la gestion d'un bien commun, ils peuvent décider, par contrat, de rester dans l'indivision temporairement. Cet accord doit être librement consenti par tous. Également par des dispositions légales particulières, certaines lois peuvent imposer une indivision obligatoire pour protéger des intérêts spécifiques. Par exemple, des règles peuvent empêcher le partage pour protéger les intérêts d'un héritier mineur ou pour éviter des préjudices économiques aux indivisaires.

Ainsi, il est clair que l'article affirme le droit de chaque indivisaire de provoquer le partage, mais laisse place à des restrictions pour préserver des intérêts supérieurs lorsque cela est nécessaire. Ce principe est fondé sur la liberté individuelle, car chaque indivisaire doit pouvoir disposer librement de ses droits sans être lié indéfiniment à une situation de copropriété non souhaitée. En d'autres termes, toute personne en indivision a la faculté de demander la sortie de cette indivision, même en l'absence d'un accord des autres coindivisaires, sous réserve qu'il n'existe pas de disposition légale ou conventionnelle contraire⁶.

Il est donc essentiel de favoriser un dialogue ouvert entre les cohéritiers pour parvenir à des décisions consensuelles qui servent les intérêts de tous. Le défunt peut également, de son vivant, organiser la répartition de ses biens en rédigeant un testament clair et précis, afin d'éviter les situations d'indivision problématiques.

La gestion des biens indivis dans une succession en droit foncier togolais peut s'avérer complexe, en raison de la nécessité d'un consensus entre les cohéritiers. Les blocages liés à l'indivision peuvent avoir des conséquences néfastes pour la préservation des biens hérités. Toutefois, il existe des solutions pour faciliter cette gestion, qu'elles soient d'ordre juridique, relationnel, ou basées sur une anticipation de la succession. Il est donc crucial pour les héritiers de connaître leurs droits, mais aussi de travailler ensemble pour préserver l'harmonie familiale et le patrimoine commun.

⁶ Si trois héritiers possèdent ensemble un terrain en indivision, l'un d'eux peut demander la vente pour récupérer sa part, même si les deux autres souhaitent conserver le bien, sauf si un accord ou une loi impose le maintien de l'indivision.