

Succession : qu'est-ce que l'indivision ?

Par **Bercy Infos** < <https://economie.gouv.fr/entreprises/bercy-infos-qui-sommes-nous> >, le 31/01/2023 - **Droits de succession** LECTURE : 4 MINUTES

Vous héritez d'une succession mais vous n'en êtes pas l'unique bénéficiaire ? Vous êtes alors en situation d'indivision avec les autres héritiers. Quels sont vos droits ? Comment se prennent les décisions ? Toutes les réponses ici.

Tout savoir sur l'indivision dans le cadre d'une succession

- ▶ [L'indivision, qu'est-ce que c'est ?](#)
- ▶ [Dans quelles conditions pouvez-vous utiliser les biens indivis ?](#)
- ▶ [Comment se prennent les décisions pour gérer les biens indivis ?](#)
 - ▶ [Le régime légal de l'indivision](#)
 - ▶ [Le régime conventionnel de l'indivision](#)
- ▶ [Comment sortir de l'indivision ?](#)

L'indivision, qu'est-ce que c'est ?

Après un décès, le patrimoine du défunt est en indivision, **s'il y a plusieurs héritiers**. Cela signifie que les biens de la succession appartiennent indistinctement à tous les héritiers sans que leurs parts respectives ne soient matériellement individualisées.

Les biens composant l'indivision sont appelés **biens indivis**. Chaque membre de l'indivision, appelé indivisaire ou cohéritier se voit alors attribuer une part sous forme de quote-part.

L'indivision n'est qu'une **étape transitoire** dans le règlement de la succession. Elle s'achève avec le partage du patrimoine.

À savoir

Comme indiqué sur le site [service-public.fr < https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1296 >](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1296), il y a indivision uniquement si les héritiers ont des droits de même nature sur un même bien. C'est le cas, par exemple, lorsque deux enfants ont la propriété d'une maison.

Dans quelles conditions pouvez-vous utiliser les biens indivis ?

L'utilisation des biens de l'indivision, dits biens indivis, est soumise aux conditions suivantes :

- ▶ **avoir l'accord** des autres indivisaires
- ▶ **respecter la destination du bien** (ce pour quoi il est fait). Par exemple, un indivisaire ne peut pas transformer une maison construite pour y être habitée en local commercial.
- ▶ **verser une indemnité aux autres indivisaires**, si vous utilisez seul un bien indivis (sauf décision contraire de ces derniers).

Comment se prennent les décisions pour gérer les biens indivis ?

Il existe plusieurs niveaux d'accord entre les cohéritiers indivisaires. Les règles de majorité diffèrent selon la nature des actes engagés sur le patrimoine du défunt.

Comment fonctionne le régime légal de l'indivision ?

Les actes conservatoires

Vous pouvez prendre seul les décisions nécessaires à la conservation du bien, sans devoir en référer aux autres. Cette règle s'applique par exemple aux travaux de réparation de toiture ou de remplacement d'une chaudière défectueuse.

Les actes de gestion

Ils **nécessitent un accord à la majorité des 2/3**. Il s'agit notamment des actes de gestion courante (actes d'administration, conclusion ou renouvellement des baux d'habitation...) et de la vente des meubles indivis pour régler les dettes et les charges de l'indivision.

À savoir

La majorité des 2/3 ne signifie pas la majorité des 2/3 des héritiers existants, mais des droits indivis ou parts d'indivision.

Exemple : soit quatre héritiers. L'un détient 50 % des droits à lui seul tandis que

les trois autres se partagent l'autre moitié à parts égales, soit 16,6 % de droits chacun. Celui qui détient 50 % devra simplement obtenir l'accord d'un autre héritier pour obtenir la majorité des 2/3 et totaliser ainsi 66,6 % des voix.

Les actes de disposition

L'unanimité des indivisaires est requise car ce sont les actes qui impactent le plus fortement le patrimoine du défunt comme la vente de **biens immobiliers** < <https://www.service-public.fr/particuliers/glossaire/R10833>> ou la donation à un tiers.

Comment fonctionne le régime conventionnel de l'indivision ?

Vous pouvez aussi **décider d'établir une convention d'indivision** < <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006118124&cidTexte=LEGITEXT000006070721>> afin d'aménager au mieux les droits de chacun et faciliter la gestion des biens.

Dans ce cas, un accord unanime est requis pour fixer les règles de fonctionnement de l'indivision. La convention doit notamment lister les biens de l'indivision concernés et préciser les droits respectifs de chaque indivisaire comme la désignation et la détermination des pouvoirs du gérant. Elle peut être conclue pour une durée de 5 ans renouvelable ou pour une durée indéterminée.

Attention

La convention d'indivision doit être établie par écrit sous peine de nullité. Le recours à un **notaire** < <https://www.notaires.fr/fr/annuaires-notaire>> est obligatoire en cas de présence de biens immobiliers.

Comment sortir de l'indivision ?

Vous pouvez sortir de l'indivision à tout moment, à moins qu'un jugement ou convention entre les indivisaires ne s'y oppose. Plusieurs options s'offrent à vous :

- ▶ vous pouvez vous **séparer de votre quote-part** en la vendant à un autre indivisaire ou à une personne étrangère à l'indivision. À noter que les autres indivisaires sont cependant prioritaires pour acheter la part que vous cédez
- ▶ vous pouvez **demander le partage** < <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16194> > **de tout ou partie des biens**. Pour solder les comptes, vous devrez trouver un terrain d'entente sur la valeur des biens, afin d'opérer leur répartition dans le respect des quotes-parts respectives de chaque indivisaire
- ▶ à défaut de pouvoir – ou vouloir – partager les biens, **vous pouvez vous entendre entre indivisaires à l'amiable** sur leur vente proprement dite et vous répartir le prix obtenu, au prorata de vos parts respectives.

À savoir

Les autres héritiers souhaitant rester en indivision peuvent effectuer une requête de sursis au partage en s'adressant au **tribunal judiciaire** < <http://www.annuaires.justice.gouv.fr/annuaires-12162/annuaire-des-tribunaux-de-grande-instance-21768.html> > le plus proche de votre domicile.

Ces contenus peuvent aussi vous intéresser

Testament, héritage, donation, indivision... Tout savoir sur le sujet succession

Testament : quelles sont les règles à respecter ?

Comment faire une donation ?

Succession : accepter ou renoncer, quelles options s'offrent à vous ?

En savoir plus sur l'indivision

Le régime de l'indivision < <https://www.notaires.fr/fr/immobilier-fiscalit%C3%A9/achat-et-vente-cas-particuliers/le-r%C3%A9gime-de-lindivision>>

Succession : indivision entre les héritiers < <https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F1296>>

Ce que dit la loi

Code civil : articles 815 à 815-1 < <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006136538&cidTexte=LEGITEXT000006070721>>
(Régime légal de l'indivision)

Code civil : article 1873-1 < <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006118124&cidTexte=LEGITEXT000006070721>>
(Régime conventionnel de l'indivision)

Code civil : article 813 < <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150537&cidTexte=LEGITEXT000006070721>>
(Désignation du mandataire par convention)

Code civil : articles 813-1 à 814-1 < <https://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150156&cidTexte=LEGITEXT000006070721>>
(Mandataire successoral désigné en justice)

Thématiques : [Droits de succession](#)

Ce sujet vous intéresse ? Chaque mardi avec la lettre Bercy infos Particuliers, ne manquez aucune info pratique sur vos droits et obligations en matière de fiscalité, épargne, consommation ...

Partager la page   