

Succession : indivision entre les héritiers

Un de vos proches vient de décéder et il y a plusieurs héritiers. Vous vous demandez qui est désormais propriétaire de ses biens ? Avant le partage de la succession, les biens du défunt sont en **indivision**, c'est-à-dire qu'ils appartiennent à l'ensemble des héritiers. Fonctionnement, droit des héritiers, fin de l'indivision : voici les règles à connaître sur le sujet.

Qu'est-ce que l'indivision ?

Si un de vos proches décède et qu'il y a plusieurs héritiers, les biens de la succession sont en indivision. Cela signifie qu'ils appartiennent à l'ensemble des héritiers.

L'indivision existe uniquement si les héritiers ont des droits de même nature sur un même bien. C'est le cas, par exemple, lorsque 2 enfants ont la nue-propriété d'une maison.

La part de chaque héritier, aussi appelé indivisaire, est identifiée sous forme de quote-part.

Chaque indivisaire a droit aux bénéfices provenant des biens indivis. Il en supporte aussi les pertes. Les bénéfices et les pertes sont répartis entre chaque indivisaire proportionnellement à ses droits dans l'indivision.

Les biens sont en indivision jusqu'au partage de la succession.

Comment sont prises les décisions pour gérer l'indivision ?

Régime légal

En général, vous et les autres héritiers prenez les décisions concernant les biens indivis soit à l'unanimité, soit la majorité des 2/3.

Dans des cas plus rares, un indivisaire peut prendre seul la décision.

Les règles diffèrent selon le type de décision à prendre.

À noter

La majorité des 2/3 des droits indivis et la majorité des 2/3 des héritiers sont parfois différentes.

Exemple

S'il y a 4 indivisaires à parts égales, l'accord de 3 d'entre eux est requis.

Par contre, si l'un des 4 détient la moitié des droits, les 3 autres se partagent l'autre moitié à parts égales (16,66 % chacun). Dans ce cas, celui qui détient 50 % des droits ne doit convaincre que l'un des 3 autres indivisaires.

Vous ou un autre indivisaire pouvez **prendre seul** une mesure nécessaire à la conservation du bien même si elle n'a pas un caractère d'urgence. Par exemple, effectuer des travaux sur un bien immobilier.

La décision doit être prise à la **majorité des 2/3** des droits indivis, c'est-à-dire des droits détenus par chaque indivisaire sur un bien indivis.

La décision doit être communiquée aux autres indivisaires. Sinon, elle ne leur est pas opposable.

Il peut s'agir, par exemple, de la conclusion ou du renouvellement d'un bail d'habitation.

La décision doit être prise à la **majorité des 2/3** des droits indivis, c'est-à-dire des droits détenus par chaque indivisaire sur un bien indivis.

La décision doit être communiquée aux autres indivisaires. Sinon elle ne leur est pas opposable.

La décision doit être prise à l'**unanimité**.

Toutefois, l'unanimité n'est pas nécessaire lorsque l'indivisaire est incapable de manifester sa volonté.

C'est également le cas lorsque l'indivisaire met en péril l'intérêt commun (recours possible devant le tribunal par les autres indivisaires).

L'unanimité n'est pas non plus nécessaire en cas de vente d'un bien indivis par le tribunal sur demande d'indivisaires ayant au moins 2/3 des droits indivis. Cette dérogation à l'unanimité n'est pas applicable en cas de démembrement de la propriété du bien, ou si un indivisaire est présumé absent ou incapable de manifester sa volonté ou sous mesure de protection.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

En cas de mésentente, vous ou tout autre héritier pouvez saisir le tribunal pour faire nommer un mandataire judiciaire. Le mandataire sera chargé de gérer provisoirement la succession.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

Convention

Vous et les autres héritiers pouvez décider d'établir une convention pour fixer les règles de fonctionnement de l'indivision.

La convention doit respecter les conditions suivantes :

Être établie par écrit

Lister les biens de l'indivision

Préciser les droits de chaque héritier (aussi appelé indivisaire).

Attention

si la succession comporte un bien immobilier, la convention doit être établie par un notaire.

Où s'adresser ?

Notaire

La convention peut avoir une durée déterminée, dans la limite de 5 ans renouvelable. Elle peut aussi être fixée pour une durée indéterminée.

Pour gérer l'indivision, vous et les autres héritiers pouvez nommer l'un d'entre vous ou une autre personne. Cette personne est appelée le mandataire. Il peut y avoir plusieurs mandataires. Vous pouvez prévoir sa désignation dans la convention. Vous pouvez aussi prendre la décision plus tard.

Chaque année, le mandataire doit vous rendre compte de sa gestion.

Il peut être rémunéré. Si c'est le cas, sa rémunération est à la charge de tous les indivisaires.

Le mandataire ne peut pas transmettre la propriété d'un bien au bénéficiaire de son choix. Par exemple, il lui est interdit de vendre un bien immobilier.

À savoir

Tous les héritiers doivent être d'accord pour désigner un mandataire.

Quels sont les droits des héritiers dans l'indivision ?

Utilisation des biens indivis

Pour utiliser les biens indivis, vous devez respecter les 3 conditions suivantes :

Avoir l'accord des autres indivisaires. Si ce n'est pas le cas, vous devez vous adresser au président du tribunal judiciaire

Respecter la destination du bien, c'est-à-dire ce pour quoi le bien est fait. Par exemple, un indivisaire ne peut pas transformer une maison construite pour y être habitée en local commercial

Si vous utilisez seul un bien indivis, verser une indemnité aux autres indivisaires, sauf décision contraire de ces derniers.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

Cession des droits dans l'indivision

Vous ou un autre indivisaire pouvez **vendre vos droits** dans l'indivision sous certaines conditions.

Si le preneur est un tiers à l'indivision, vous devez, au préalable, notifier par acte du commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) votre intention de céder vos droits aux autres membres de l'indivision. Vous devez aussi notifier le prix, les conditions de la cession projetée et les nom, domicile et profession de la personne qui se propose d'acheter.

Les autres indivisaires restent **prioritaires** pour acheter la part que vous cédez. En effet, tout indivisaire peut, dans le délai d'**1 mois** qui suit la notification, vous faire savoir qu'il reprend votre part aux prix et conditions qui lui ont été notifiés.

À noter

Les coindivisaires ou leurs héritiers peuvent demander l'annulation de la vente dans un délai de **5 ans** à partir du jour où ils ont eu connaissance de cette vente.

Maintien dans l'indivision

Si les indivisaires ne sont pas d'accord, le tribunal peut maintenir l'indivision pour protéger leurs intérêts.

Le maintien judiciaire dans l'indivision peut notamment concerner les situations suivantes :

Entreprise dont l'exploitation était assurée par le défunt ou par son époux

Local d'habitation ou professionnel utilisé par le défunt ou son époux au moment du décès.

En présence d'héritier mineur, la demande de maintien dans l'indivision peut être faite par le conjoint survivant, un héritier majeur ou le représentant légal de l'héritier mineur. S'il n'y a pas d'héritier mineur, la demande doit être faite par le conjoint survivant.

La demande doit être adressée au tribunal du lieu où le bien est situé.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

S'il est accordé, le maintien dans l'indivision ne peut pas dépasser **5 ans**. Il est renouvelable dans certains cas (par exemple jusqu'à la majorité du plus jeune enfant ou jusqu'au décès de l'époux selon le cas)

Comment prend fin l'indivision ?

L'indivision prend fin avec le partage de la succession.

À tout moment, sauf si un jugement ou une convention entre les indivisaires s'y oppose, vous pouvez sortir de l'indivision. Pour cela, vous devez effectuer l'une des démarches suivantes :

Donner ou vendre votre part dans l'indivision ou dans un bien déterminé. Attention, avant de vendre, vous devez en informer les autres indivisaires par acte du commissaire de justice (anciennement acte d'huissier de justice)

Demander le partage de tout ou partie des biens.

Si vous souhaitez le partage et que les autres veulent rester en indivision, ces derniers peuvent demander au tribunal de les autoriser à rester dans l'indivision et de vous attribuer votre part.

Où s'adresser ?

Tribunal judiciaire

À noter

des règles spécifiques s'appliquent en outre-mer concernant la sortie de l'indivision.

La fin de l'indivision aura un effet **rétroactif**. Cela signifie que les effets du partage remonteront au jour où l'indivision a commencé. L'indivisaire qui se voit attribuer sa part en est réputé propriétaire depuis le jour du décès de la personne dont il hérite. Les autres indivisaires sont réputés n'avoir jamais été propriétaires.

Règlement d'une succession

Questions – Réponses

- Impôts locaux : qui doit payer la taxe foncière en cas d'indivision ?
- Les héritiers peuvent-ils désigner une personne pour gérer la succession ?
- L'époux survivant peut-il réclamer une pension alimentaire aux héritiers ?
- L'usufruit du conjoint survivant peut-il être transformé en rente ou en capital ?

Toutes les questions réponses

Et aussi...

- Héritage : ordre et droits des héritiers
- Droits de succession et de donation
- Accepter ou renoncer à la succession (option successorale)
- Commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire priseur)
- Partage des biens

Pour en savoir plus

- Portail des services en ligne des notaires de France
Source : Notaires de France
- Succession : l'indivision, c'est quoi ?
Source : Ministère chargé de l'économie

Où s'informer ?

- Maison de justice et du droit

Comment faire si...

J'organise ma succession

Textes de référence

- Loi n°2018-1244 du 27 décembre 2018 visant à faciliter la sortie de l'indivision successorale et à relancer la politique du logement en outre-mer
- Code civil : article 813
Mandataire désigné par convention
- Code civil : articles 813-1 à 814-1
Mandataire successoral désigné en justice
- Code civil : articles 815 à 815-1
Régime légal de l'indivision
- Code civil : article 1873-1
Conventions relatives à l'exercice des droits indivis



Ville de Palavas-les-Flots

Mairie de Palavas-les-Flots

Horaires : Du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h.

Adresse : 16 Boulevard Maréchal Joffre – BP 106 – 34250 Palavas-les-Flots

Tél. : 04 67 07 73 00