

# SUCCESSION : L'INDIVISION, C'EST QUOI ?



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

## 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 soient matériellement individualisées. Chaque **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.

**Lire aussi :** [Testament, héritage, donation, indivision... Tout savoir sur le sujet succession](#)

## Dans quelles conditions pouvez-vous utiliser les biens indivis ?

L'utilisation des **biens indivis** est soumise aux conditions suivantes :

- avoir l'accord des autres indivisaires ;
- respecter les droits des autres indivisaires ;
- respecter la destination du bien (ce pour quoi il est fait) ;
- verser une indemnité aux autres indivisaires, si vous utilisez seul un bien indivis (sauf décision contraire de ces derniers).

**Lire aussi :** [Testament : quelles sont les règles à respecter ?](#)

## 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.

### 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 réfection 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.

#### Attention

**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** ou la donation à un tiers.

### Le régime conventionnel de l'indivision

Vous pouvez aussi décider d'établir une **convention d'indivision** 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 renouvelables ou pour une durée indéterminée.

#### Attention

La convention d'indivision doit être établie par écrit sous peine de nullité. Le recours à un **notaire** est obligatoire en cas de présence de biens immobiliers.

**Lire aussi :** [Comment faire une donation ?](#)

## 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 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](#) 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.

**Attention**

Les autres héritiers souhaitant rester en indivision peuvent effectuer une requête de sursis au partage en s'adressant au [Tribunal de grande instance](#) (TGI).

**Lire aussi :** [Droits de succession : que devrez-vous payer sur votre part ?](#) | [Succession : à quels frais de notaire vous attendre ?](#)