



# La gestion de l'indivision dans le cadre des successions

Conseils pratiques publié le 06/11/2024, vu 98 fois, Auteur : [Le Droit successoral](#)

**En indivision successorale, les héritiers possèdent ensemble les biens du défunt, ce qui peut entraîner des conflits. Faire appel à un avocat spécialisé en droit des successions est essentiel pour une gestion sereine.**

## La gestion de l'indivision successorale

L'**indivision successorale** est une situation fréquente lors du règlement d'une succession. Elle survient lorsque plusieurs héritiers se retrouvent propriétaires ensemble des biens du défunt. La **gestion de l'indivision successorale** peut s'avérer complexe et générer des conflits entre héritiers. Dans cet article, nous vous expliquons les mécanismes de l'indivision, les règles de gestion applicables et l'importance de faire appel à un **avocat spécialisé en droit des successions** pour vous accompagner.

## Qu'est-ce que l'indivision successorale ?

L'**indivision successorale** se produit lorsque les héritiers deviennent co-indivisaires des biens du défunt. Cela signifie qu'ils possèdent ensemble, sans division matérielle, l'ensemble des biens de la succession. Chaque héritier détient une quote-part indivise du patrimoine, proportionnelle à ses droits successoraux.

## Les règles de gestion de l'indivision successorale

La **gestion de l'[indivision successorale](#)** est régie par les dispositions du Code civil, notamment les articles 815 et suivants.

### Actes de gestion courante

Selon l'**article 815-3 du Code civil** :

« Les actes d'administration relatifs aux biens indivis peuvent être effectués par un ou plusieurs indivisaires représentant au moins deux tiers des droits indivis. »

Cela signifie que les décisions relatives à la gestion courante des biens (entretien, location, etc.) peuvent être prises à la majorité des deux tiers des droits indivis.

### Actes de disposition

Pour les actes plus importants, dits de disposition (vente d'un bien, hypothèque, etc.), l'unanimité

des co-indivisaires est requise. L'**article 815-3 du Code civil** précise :

Le ou les indivisaires titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis peuvent, à cette majorité :

1° Effectuer les actes d'administration relatifs aux biens indivis ;

2° Donner à l'un ou plusieurs des indivisaires ou à un tiers un mandat général d'administration ;

3° Vendre les meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision ;

4° Conclure et renouveler les baux autres que ceux portant sur un immeuble à usage agricole, commercial, industriel ou artisanal.

Ils sont tenus d'en informer les autres indivisaires. A défaut, les décisions prises sont inopposables à ces derniers.

Toutefois, le consentement de tous les indivisaires est requis pour effectuer tout acte qui ne ressortit pas à l'exploitation normale des biens indivis et pour effectuer tout acte de disposition autre que ceux visés au 3°.

Si un indivisaire prend en main la gestion des biens indivis, au su des autres et néanmoins sans opposition de leur part, il est censé avoir reçu un mandat tacite, couvrant les actes d'administration mais non les actes de disposition ni la conclusion ou le renouvellement des baux.

## **Droit d'information**

Chaque indivisaire a le droit d'être informé de la gestion de l'indivision. Il peut demander des comptes aux autres co-indivisaires et exiger la transparence sur les décisions prises.

## **Les difficultés liées à l'indivision successorale**

La **gestion de l'indivision successorale** peut engendrer des problèmes :

- **Blocage décisionnel** : En cas de désaccord entre héritiers, la prise de décision peut être paralysée, notamment pour les actes nécessitant l'unanimité.
- **Conflits familiaux** : Les divergences d'intérêts ou de visions peuvent entraîner des tensions au sein de la famille.
- **Dégradation du patrimoine** : Faute d'accord sur la gestion, les biens peuvent se détériorer ou être mal exploités.

Par exemple, si un héritier souhaite vendre un bien immobilier alors que les autres s'y opposent, la situation peut rester bloquée pendant des années. Faire appel à un **avocat spécialisé en droit des successions** permet de trouver des solutions pour sortir de l'impasse.

## **Les solutions pour sortir de l'indivision successorale**

Plusieurs options existent pour mettre fin à l'**indivision successorale** :

## Le partage amiable

Les co-indivisaires peuvent décider de partager les biens de la succession de manière amiable. Cela implique de s'accorder sur la répartition des biens ou sur leur vente et le partage du prix. L'**article 835 du Code civil** dispose :

« Le partage peut être fait à l'amiable si tous les cohéritiers sont présents et capables. »

Un **avocat spécialisé en droit des successions** peut faciliter les négociations et assurer que le partage respecte les droits de chacun.

## La vente des biens indivis

Les héritiers peuvent décider de vendre les biens en indivision et de se répartir le produit de la vente selon leurs quotes-parts. Cette solution nécessite l'accord de tous pour les biens immobiliers. Si un héritier s'y oppose, il est possible de saisir le tribunal.

## Le partage judiciaire

En cas de désaccord persistant, un héritier peut demander le partage judiciaire. L'**article 840 du Code civil** précise :

« Le partage peut être provoqué en justice par tout cohéritier. »

La procédure est alors conduite sous le contrôle d'un juge, ce qui peut être long et coûteux. L'assistance d'un **avocat spécialisé en droit des successions** est indispensable pour défendre vos intérêts.

## L'importance de l'avocat spécialisé en droit des successions

Faire appel à un **avocat spécialisé en droit des successions** présente de nombreux avantages dans la **gestion de l'indivision successorale** :

- Conseils juridiques adaptés pour comprendre vos droits et obligations.
- Assistance dans les négociations entre héritiers pour favoriser un accord amiable.
- Représentation devant les tribunaux en cas de contentieux.
- Protection de vos intérêts patrimoniaux et familiaux.

Son expertise permet de fluidifier la gestion de l'indivision et d'éviter les conflits prolongés.

## Exemple concret

Après le décès d'un parent, trois frères se retrouvent en **indivision successorale** sur une maison de famille. L'un souhaite y habiter, le deuxième veut la louer pour percevoir des revenus, et le troisième préfère la vendre pour récupérer sa part. Le désaccord bloque toute décision. En consultant un **avocat spécialisé en droit des successions**, ils peuvent :

- Évaluer les options possibles et leurs conséquences juridiques et fiscales.
- Négocier une solution équilibrée, par exemple en permettant à l'un de racheter les parts des autres.

- Éviter une procédure judiciaire longue et coûteuse.

## Les frais liés à l'indivision successorale

La **gestion de l'indivision successorale** entraîne des frais que les co-indivisaires doivent assumer :

- **Charges fiscales** : impôts fonciers, taxe d'habitation.
- **Frais d'entretien** : travaux de maintenance, réparations.
- **Honoraires** : notaire, avocat.

Chaque héritier participe aux dépenses proportionnellement à sa quote-part. Un [avocat spécialisé en droit des successions](#) peut vous conseiller sur la répartition équitable des charges.

## Conclusion

La **gestion de l'indivision successorale** est une étape délicate qui nécessite une bonne connaissance du droit et une communication efficace entre les héritiers. Les enjeux patrimoniaux et familiaux sont importants, et les conflits peuvent rapidement survenir. Faire appel à un **avocat spécialisé en droit des successions** est essentiel pour naviguer sereinement dans cette situation, protéger vos intérêts et trouver des solutions adaptées. N'hésitez pas à consulter un professionnel pour vous accompagner dans cette démarche complexe.