

Inconfortable indivision

L'indivision est fréquente après une succession. Lorsqu'elle se prolonge, elle est souvent source de conflits familiaux.

Que signifie « indivision » ?

L'indivision est une situation où un bien est détenu non par un, mais par deux ou plusieurs propriétaires indivisaires. Chacun est propriétaire dans des proportions qui

peuvent être identiques ou différentes. L'indivision peut être choisie, pour acheter un bien immobilier à deux, par exemple. Mais elle est souvent subie. Ainsi, en cas de divorce,



les ex-époux se retrouvent en indivision sur leurs biens communs jusqu'à la liquidation de la communauté. Lors d'une succession, les héritiers sont en indivision tant que le partage successoral n'a pas eu lieu.

Pourquoi certains héritiers restent-ils en indivision après une succession ?

Certains héritiers restent en indivision par choix, pour conserver un bien en commun, ne pas fragmenter une propriété, ou maintenir dans les lieux un membre de la famille. Certains biens (commerce, entreprise...) s'avèrent difficiles à partager. Pour certains, il y a également un souci d'économie, pour éviter les frais liés au partage.

Quels sont les inconvénients de l'indivision après une succession ?

L'indivision est une excellente solution dans certains cas, si les héritiers sont unis et si la gestion des biens est sans

difficulté. Néanmoins, les désaccords sont fréquents. Les décisions les plus importantes (mise en vente, conclusion d'un bail...) nécessitent soit l'unanimité, soit une majorité des deux tiers. Seuls les actes conservatoires peuvent être décidés par un seul indivisaire, par exemple la réparation d'une toiture dégradée. Autres causes de discussion, voire de conflit, l'indemnité d'occupation due par l'indivisaire qui occupe le bien, la récupération des sommes avancées pour effectuer des travaux urgents...

Par ailleurs, l'indivision est précaire, car le code civil prévoit nul n'est forcé de rester dans l'indivision. Les indivisaires rachètent parfois les parts de leur indivisaire - ils disposent d'ailleurs d'un droit de préemption - ou se mettent d'accord pour vendre le bien. Mais le seul recours est parfois une procédure judiciaire.

Comment faciliter la gestion d'une indivision ?

Un des indivisaires peut être mandaté par les autres pour la gestion courante: ce mandat peut être tacite ou notarié. Il est possible de mettre en place une convention d'indivision qui définit en quelque sorte des règles du jeu. L'intervention du notaire, obligatoire pour les biens immobiliers, permettra de rédiger une convention sur mesure.

Peut-on éviter l'indivision ?

Au moment de préparer votre succession, réfléchissez avec votre notaire à des solutions qui éviteront à vos héritiers de se retrouver en indivision. Si la zizanie n'est pas une fatalité, cette situation juridique instable est néanmoins inconfortable.

ACTUS

Au sommaire de la lettre Conseils

Avec le prélèvement fiscal unique, la fiscalité des rachats effectués sur les contrats d'assurance-vie change. La Lettre d'avril fait le point.



Un nouveau médiateur du notariat

En cas de difficulté avec un notaire, quand

les démarches entreprises auprès de l'office n'ont pas abouti, il est désormais possible dans certains cas de s'adresser au médiateur du notariat sur le site <https://mediateur-notariat.notaires.fr/>. Si les parties acceptent la médiation, le médiateur leur proposera une solution, qu'elles seront libres d'accepter ou non. Le litige doit dater de moins d'un an.

Cachet de l'office