



Succession : indivision entre les héritiers

Vérfié le 09 février 2021 - Direction de l'information légale et administrative (Premier ministre)

Autres cas ? [Partage des biens \(https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16194\)](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16194)

Après le décès et avant le partage de la succession, les biens du défunt sont en indivision, c'est-à-dire qu'ils appartiennent à l'ensemble de héritiers. Les héritiers peuvent choisir de conclure une convention pour fixer les règles de fonctionnement de l'indivision. L'indivision prend fin lorsque le partage de la succession est fait.

De quoi s'agit-il ?

Après un décès, s'il y a plusieurs héritiers, les biens de la succession sont en indivision, c'est-à-dire qu'ils appartiennent à l'ensemble des héritiers.

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

Fonctionnement

Convention

Les héritiers peuvent 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 indivisaire

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

Où s'adresser ?

- [Notaire](https://www.notaires.fr/fr/annuaires-notaire)  (https://www.notaires.fr/fr/annuaires-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, les héritiers peuvent nommer l'un d'entre eux ou une autre personne. Cette personne est appelée le mandataire. Il peut y avoir plusieurs mandataires. Sa désignation est prévue par la convention ou effectuée plus tard, par décision unanime des héritiers.

Prise de décision

En général, les héritiers prennent 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.

Répondez aux questions successives et les réponses s'afficheront automatiquement

Conservation des biens indivis

Un indivisaire peut prendre seul une mesure nécessaire à la conservation du bien.

Exemple :

Effectuer des travaux sur un bien immobilier.

Acte de gestion courante

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.

Exemple :

Conclusion ou renouvellement d'un bail d'habitation.

Vente des biens meubles indivis pour payer les dettes et charges de l'indivision

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.

Actes les plus importants concernant les biens indivis (vente, donation d'un bien immobilier)

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.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire](http://www.annuaires.justice.gouv.fr/) (http://www.annuaires.justice.gouv.fr/)

En cas de mésentente, tout héritier peut saisir le tribunal pour faire nommer un [mandataire judiciaire](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16190) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16190). Le mandataire sera chargé de gérer provisoirement la succession.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire](http://www.annuaires.justice.gouv.fr/) (http://www.annuaires.justice.gouv.fr/)

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.

Droits des héritiers

Utilisation des biens indivis

Pour utiliser les [*biens indivis*](#), un indivisaire doit respecter les 3 conditions suivantes :

- Avoir l'accord des autres indivisaires. Si ce n'est pas le cas, l'indivisaire doit s'adresser au président du tribunal.
- 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 un indivisaire utilise seul un bien indivis, verser une indemnité aux autres indivisaires, sauf décision contraire de ces derniers.

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire](http://www.annuaires.justice.gouv.fr/) (http://www.annuaires.justice.gouv.fr/)

Cession des droits dans l'indivision

Un indivisaire peut vendre ses droits dans l'indivision sous certaines conditions. Si le repreneur est un tiers à l'indivision, l'indivisaire doit, au préalable, notifier par acte du commissaire de justice (anciennement huissier de justice et commissaire-priseur judiciaire) son intention de céder ses droits aux autres membres de l'indivision. Les autres indivisaires restent prioritaires pour acheter la part que vous cédez.

Maintien dans l'indivision

Les [*indivisaires*](#) peuvent demander le maintien dans l'indivision pour retarder le [partage des biens](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16194) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16194).

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

Où s'adresser ?

- [Tribunal judiciaire](http://www.annuaires.justice.gouv.fr/) (http://www.annuaires.justice.gouv.fr/)

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(se)
- Local d'habitation ou professionnel utilisé par le défunt ou son époux(se) au moment du décès

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(se) selon le cas)

Fin de l'indivision


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](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16194) (https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F16194) 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, mais de vous attribuer votre part.

Où s'adresser ?



- [Tribunal judiciaire](http://www.annuaires.justice.gouv.fr/)  (<http://www.annuaires.justice.gouv.fr/>)

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

Textes de loi et références

- [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](https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000037864059)  (<https://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000037864059>)
- [Code civil : article 813](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150537&cidTexte=LEGITEXT000006070721)  (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150537&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Mandataire désigné par convention
- [Code civil : articles 813-1 à 814-1](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150156&cidTexte=LEGITEXT000006070721)  (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006150156&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Mandataire successoral désigné en justice
- [Code civil : articles 815 à 815-1](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006136538&cidTexte=LEGITEXT000006070721)  (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006136538&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Régime légal de l'indivision
- [Code civil : article 1873-1](http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006118124&cidTexte=LEGITEXT000006070721)  (<http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do?idSectionTA=LEGISCTA000006118124&cidTexte=LEGITEXT000006070721>)
Conventions relatives à l'exercice des droits indivis

Pour en savoir plus

- [Portail des services en ligne des notaires de France](https://notaviz.notaires.fr/)  (<https://notaviz.notaires.fr/>)
Notaires de France
- [Succession : l'indivision, c'est quoi ?](https://www.economie.gouv.fr/particuliers/heritage-succession-indivision)  (<https://www.economie.gouv.fr/particuliers/heritage-succession-indivision>)
Ministère chargé de l'économie

COMMENT FAIRE SI...

- [J'organise ma succession](https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17649) (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/F17649>)

Tous les comment faire si... (<https://www.service-public.fr/particuliers/vosdroits/comment-faire-si>)