Inconfortable indivision

Publié le 14/05/2018

L’indivision est fréquente après un divorce ou dans le cadre d’une succession. Mais lorsqu’elle se prolonge, elle est souvent source de conflits familiaux. Il faut alors trouver des solutions pour en sortir.

L’indivision est fréquente après un divorce ou dans le cadre d’une succession. Mais lorsqu’elle se prolonge, elle est souvent source de conflits familiaux. Il faut alors trouver des solutions pour en sortir.

Que signifie « indivision » ?

L’indivision est une situation où un bien est détenu par deux ou plusieurs personnes appelées 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 :

-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 : ils ne veulent pas diviser une propriété ou souhaitent maintenir dans les lieux un membre de la famille.

Certains biens (commerce, entreprise...) s’avèrent difficiles à partager.

Enfin, les indivisaires peuvent vouloir éviter les frais liés au partage.

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

Les décisions les plus importantes (mise en vente, conclusion d’un bail ...) nécessitent l’unanimité, et dans certains cas la majorité des deux tiers . L’indemnité d’occupation due par l’indivisaire qui occupe le bien, la récupération des sommes avancées par un indivisaire pour effectuer des travaux urgents... peuvent également être sources de conflit.

Enfin, l’indivision est précaire, car le code civil prévoit que nul n’est forcé de rester dans l’indivision .

Comment faciliter la gestion d’une indivision après une succession ?

Un des indivisaires peut être mandaté par les autres pour se charger de la gestion courante : ce mandat peut être tacite ou notarié.

Il est également possible de mettre en place une convention d’indivision qui définit en quelque sorte les règles du jeu. L’intervention du notaire, obligatoire pour les biens immobiliers, permet d’obtenir une convention sur mesure.

Peut-on éviter l’indivision ?

Des solutions existent pour sortir ou ne pas créer d’indivision : donation-partage des biens, testament-partage, rachat des parts par un indivisaire …

Consultez votre notaire afin de préparer au mieux votre succession, de régler pacifiquement votre divorce ou encore d’anticiper les conséquences d’un achat à 2.

(C) Photo : Fotolia