



Succession : le régime de l'indivision

Description

Lorsque la personne âgée doit entrer en maison de retraite, les aidants doivent l'aider à réorganiser son patrimoine, afin qu'il n'y ait pas de difficulté lors de sa succession tout en lui maintenant des revenus. L'indivision est une situation juridique dans laquelle plusieurs personnes sont propriétaires d'un même bien. Explications.

Qu'est ce que l'indivision ?

Souvent, les biens immobiliers, et notamment la résidence principale, sont déjà en indivision. A compter du décès du conjoint, si les époux étaient copropriétaires en commun ou en indivision, le parent survivant se trouve en indivision avec ses enfants. En effet, comme il bénéficie souvent d'une donation, le parent survivant se trouve propriétaire en pleine propriété de sa part dans le bien, et en indivision avec ses enfants sur la part de l'époux décédé. Les enfants peuvent être nu propriétaires ou pleinement propriétaires de la part de leur parent décédé si le conjoint survivant bénéficie ou non de l'usufruit, c'est-à-dire s'il doit percevoir les revenus. Donc la loi donne des droits à chacun des indivisaires en fonction de son apport financier ou de ce dont il a hérité. L'indivision est un tout sur lequel chacun a des droits indivis qui sont déterminés par l'acte de notoriété, l'attestation de propriété ou l'intitulé d'inventaire établis par le notaire.

Comment fonctionne l'indivision ?

L'indivision fonctionne simplement, car elle est organisée par les [articles 815 et suivants du code civil](#). Elle pourra être organisée par une convention qui sera rédigée par un notaire et publiée au service de la publicité foncière pour l'information des tiers sur les droits de chacun et sur l'organisation de la gestion. La convention d'indivision doit prévoir lequel des indivisaires peut entreprendre des frais de conservation ou d'entretien du bien. Dans ce cas, il peut utiliser les revenus de l'indivision s'il les perçoit, comme des loyers par exemple. Il peut contraindre les autres indivisaires à participer aux frais. L'usufruitier doit aussi participer dans la mesure où il est tenu de faire les réparations.

Un indivisaire peut prendre en main la gestion de l'indivision à charge pour lui d'en informer les autres. Il est censé avoir un mandat, expres ou tacite. Il peut se faire rémunérer en plus du remboursement de ses frais si la

gestion est lourde ou complexe.

Il faut la majorité des deux tiers des droits pour effectuer certains actes d'administration importants comme donner mandat général à un tiers afin qu'il assure la gestion ordinaire de l'indivision. À cette majorité aussi, l'indivision peut vendre ses meubles (meublants ou valeurs mobilières) pour payer ses dettes et charges. Elle peut aussi conclure des baux d'habitation.

Tout coïndivisaire a le devoir d'agir pour effectuer les actes conservatoires, c'est-à-dire urgents et en cas de péril, comme par exemple couper les arbres déracinés par une tempête, ou arrêter une fuite d'eau. Les autres devront rembourser ses avances en proportion de leur part.

Si l'un des indivisaires est dans l'incapacité de participer, il peut être représenté par un autre, selon une habilitation générale ou spéciale, pour la gestion et les ventes. Le juge des tutelles ordonne la représentation si l'incapacité résulte de l'état de santé.

S'il s'agit d'une question de blocage résultant d'un refus de consentement, il sera alors nécessaire de saisir le président du tribunal de grande instance. Dans ce cas, il faudra prouver que le refus met en péril le contenu de l'indivision ou alors que le refus du consentement provient d'un coïndivisaire qui ne possède qu'un seul tiers de l'indivision. Son refus de consentir doit être constaté par le notaire.

En cas de conflit grave, le président du tribunal peut toujours autoriser les mesures urgentes que nécessite l'intérêt commun. Il peut aussi en cas de blocage, nommer un administrateur de l'indivision. Le président peut aussi interdire le déplacement des meubles corporels.

Celui qui perçoit des sommes ou expose des frais doit en tenir un état pour l'information des autres indivisaires. L'indivisaire qui use ou jouit privativement d'un bien indivis est redevable d'une indemnité d'occupation à l'indivision, sauf convention contraire.

La valeur des biens indivis vendus reste indivise et doit être partagée en fonction des droits.

Les revenus de l'indivision peuvent être conservés indivis ou partagés au fur et à mesure pour chacun des coïndivisaires en proportion de ses droits. Chacun peut exiger le paiement des revenus annuellement. Mais ils ne peuvent pas être réclamés au-delà du délai de prescription de 5 ans.

Celui qui a amélioré un bien indivis doit être remboursé. Au contraire, celui qui l'a dégradé ou détérioré doit en indemniser l'indivision.

Comment se termine l'indivision ?

Pour céder ses droits indivis à une personne étrangère à l'indivision, l'indivisaire doit notifier aux autres son intention et son prix, car ils ont un droit de préemption. De même en cas de licitation. Chacun est censé acquérir les droits cédés ou vendus en proportion de ses droits indivis sauf mention contraire.

Ainsi, certains enfants peuvent acquérir la part d'un ou plusieurs autres enfants.

Les créanciers d'un indivisaire ne peuvent saisir sa part, mais peuvent provoquer le partage pour se payer sur ce qui restera après le paiement des dettes de l'indivision.

Nul n'est tenu de rester en indivision. Ainsi, il est facile d'en sortir, car au tribunal la sortie sera automatique après expertise de la valeur du bien.

Le juge peut accorder un délai de deux ans si la réalisation immédiate porte préjudice à l'indivision. Le maintien dans l'indivision ne peut excéder 5 ans. Cependant, si aucun coïndivisaire ne demande le partage, l'indivision peut durer de façon informelle.

Il peut y avoir attribution préférentielle d'une exploitation agricole, commerciale, industrielle, artisanale ou libérale, ou du domicile d'un époux au moment du partage, à condition de payer la soulte comptant par celui qui en bénéficie.

En résumé, l'indivision est une solution d'attente en vue d'un partage, intéressante si une convention d'indivision est bien rédigée et prévoit la nomination d'un gérant de l'indivision et définit ses pouvoirs de manière claire et précise. Un indivisaire peut provoquer le partage à tout moment ou s'adresser au président du tribunal pour résoudre les litiges.

Compte tenu de la technicité de la matière et l'obligation de fixer les droits par un acte notarié, il ne faut pas hésiter à prendre conseil auprès d'un notaire ou d'un avocat en gestion de patrimoine.

date créée

septembre 2019