L'indivision, comment en sortir quand vous êtes bloqué avec la famille

Publié le : 13/11/2026

Auteur : Florent Belon

Pour sortir d’une indivision successorale, chaque héritier peut demander le partage à tout moment : la loi pose que nul ne peut être contraint à demeurer dans l’indivision. Lorsque tous s’accordent, la sortie passe par un partage amiable chez le notaire ou par le rachat des parts des autres héritiers. Lorsque la famille est bloquée, deux leviers judiciaires existent : la vente autorisée par le tribunal à la demande des héritiers qui détiennent au moins les deux tiers des droits, et le partage judiciaire, qui peut aboutir à une vente aux enchères. Le partage supporte en principe un droit de 2,5 % de l’actif net partagé.

Qu’est-ce que l’indivision successorale ?

L’indivision est l’état d’un bien qui appartient à plusieurs personnes, chacune titulaire d’une quote-part abstraite plutôt que d’une partie matérielle du bien. Au décès, elle naît d’elle-même entre les héritiers : tant que la succession n’est pas partagée, chacun détient une fraction de la maison, des comptes et des titres, sans pouvoir dire « cette pièce est à moi » (Notaires du Grand Paris, « L’indivision successorale »).

La gestion obéit à des majorités graduées. Un héritier peut agir seul pour les travaux de conservation sans lesquels le bien serait en péril. Les actes d’administration, comme la mise en location d’un logement ou le mandat général confié à l’un des héritiers, se décident à la majorité des deux tiers des droits indivis. Les actes de disposition, et d’abord la vente d’un immeuble, exigent l’unanimité (rapport n° 194 du

Sénat, 10 décembre 2025, sur la proposition de loi visant à simplifier la sortie de l'indivision successorale, qui rappelle les articles 815 et 815-3 du Code civil). Chaque héritier contribue aux dépenses, impôts et taxes à proportion de sa quote-part (Chambre des notaires de Paris). Hors recours au juge, il suffit donc d'un héritier opposé à la vente pour figer la maison de famille.

Le droit de demander le partage à tout moment

L'article 815 du Code civil fait de l'indivision un régime provisoire : un héritier n'a pas à justifier sa demande de partage ni à obtenir l'accord des autres pour la formuler. Ce droit ne peut pas être retiré par une clause ou un accord de famille. Une seule situation le suspend : une convention d'indivision conclue pour une durée déterminée, pendant laquelle le partage ne peut être demandé avant le terme, sauf justes motifs.

Demander le partage ouvre ensuite un choix. Si tous les héritiers s'entendent, le partage est amiable. Si l'un d'eux refuse, la sortie devient judiciaire. Entre ces deux pôles, la cession de parts et la vente aux deux tiers permettent souvent de débloquer la situation sans aller jusqu'au bout d'un procès.

Le partage amiable, voie la plus rapide quand la famille s'entend

Le partage amiable suppose l'accord de tous les héritiers sur la composition des lots. Il doit être reçu par un notaire dès qu'il porte sur des immeubles ou des droits immobiliers ; pour le reste, les héritiers sont libres de son contenu et de ses modalités (Notaires du Grand Paris, « L'indivision »).

Les lots se composent rarement à valeur parfaitement égale. L'héritier qui reçoit plus que sa part, typiquement celui qui garde la maison, verse aux autres une soulte, somme d'argent qui rétablit l'équilibre. La difficulté se situe donc moins dans le droit que dans deux questions très concrètes : sur quelle valeur s'accorder, et comment l'attributaire finance-t-il la soulte. Une estimation indépendante du bien, établie avant toute discussion sur les lots, désamorce la plupart des blocages.

Racheter les parts de ses cohéritiers ou céder les siennes

Le rachat par un héritier des parts des autres s'appelle, en droit fiscal, une licitation lorsqu'il porte sur un bien de la succession. Il permet à celui qui tient au bien de le conserver, et aux autres de récupérer leur part en argent, sans attendre un partage global de la succession.

Un héritier peut aussi vendre sa quote-part à une personne étrangère à l'indivision. Les autres disposent alors d'un droit de préemption : le projet de cession doit leur être signifié, et ils ont un mois pour faire connaître leur décision de l'acquérir en priorité (Notaires du Grand Paris, précité). En pratique, peu d'acquéreurs extérieurs achètent une fraction de maison de famille : cette voie sert surtout de levier de négociation, ou de sortie pour un héritier qui accepte une décote.

La vente à la majorité des deux tiers, avec l'autorisation du tribunal

Grâce à l'article 815-5-1 du Code civil, l'unanimité n'est plus indispensable pour vendre un bien indivis. Les héritiers titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant notaire leur intention de vendre. Le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires dans le délai d'un mois. Ceux-ci disposent de trois mois pour se prononcer. À défaut d'accord de tous dans ce délai, le notaire dresse un procès-verbal et le tribunal judiciaire peut autoriser la vente aux enchères du bien, à condition qu'elle ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires (Notaires du Grand Paris, « L'indivision successorale », précité ; rapport du Sénat précité).

Ce mécanisme connaît des limites. Il ne s'applique pas aux biens démembrés, par exemple une maison dont le conjoint survivant a l'usufruit et les enfants la nue-propriété, ni lorsque l'un des indivisaires est présumé absent. La vente ainsi autorisée se fait aux enchères, ce qui expose à un prix inférieur à celui d'une vente négociée. Brandir cette procédure suffit pourtant souvent à ramener l'héritier réticent à la table du partage amiable.

Le partage judiciaire et la licitation, l’issue en cas de blocage durable

Le partage devient judiciaire lorsqu’un héritier refuse de consentir au partage amiable. En matière de succession, l’action est portée devant le tribunal judiciaire du lieu d’ouverture de la succession. Le tribunal ordonne le partage s’il peut avoir lieu, ou à défaut la vente par licitation, c’est-à-dire aux enchères. Dans les dossiers complexes, il désigne un notaire chargé des opérations et un juge commis pour les surveiller ; une telle procédure peut durer entre dix-huit et vingt-quatre mois selon le rapport du Sénat précité.

Pendant ce temps, une situation urgente reste traitable : le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser les mesures urgentes que requiert l’intérêt commun, sur le fondement de l’article 815-6 du Code civil (Assemblée nationale, état d’avancement des travaux de la rapporteure sur la proposition de loi n° 823, 19 février 2025). Le partage judiciaire reste la voie la plus longue et la plus coûteuse en honoraires ; il garantit en revanche qu’aucun héritier ne peut bloquer indéfiniment les autres.

Voie de sortie	Accord nécessaire	Rôle du juge	Délais connus	Fiscalité
Partage amiable	Tous les héritiers	Aucun	Selon l’entente et le notaire	Droit de partage de 2,5 % de l’actif net partagé
Rachat de parts entre héritiers (licitation)	Vendeurs et acquéreur	Aucun	Selon l’entente	2,5 % sur les parts acquises, ou sur la totalité des biens si l’indivision prend fin

Voie de sortie	Accord nécessaire	Rôle du juge	Délais connus	Fiscalité
Cession de sa quote-part à un tiers	Le vendeur seul, sous réserve de la préemption	Aucun	Un mois pour la préemption des cohéritiers	Régime de la vente
Vente aux deux tiers (art. 815-5-1)	Héritiers détenant au moins deux tiers des droits	Autorise la vente aux enchères	Un mois pour signifier, trois mois pour répondre, puis instance	Régime de la vente
Partage judiciaire	Un seul héritier suffit à l’engager	Ordonne le partage ou la licitation	Dix-huit à vingt-quatre mois pour un partage complexe	Droit de partage de 2,5 %

Combien coûte la sortie de l’indivision ?

Le partage d’une succession supporte un droit d’enregistrement de 2,5 %, liquidé sur l’actif net partagé (articles 746 et 747 du CGI). L’article 748 du CGI considère les partages de succession comme entièrement déclaratifs : le droit est liquidé sur la valeur nette de l’actif partagé, sans déduction des soultes, à condition que le partage intervienne uniquement entre les membres originaires de l’indivision ou les personnes que ce texte leur assimile. Les licitations de biens dépendant d’une succession au profit d’un cohéritier ne supportent elles aussi que 2,5 %, calculés sur les parts acquises ou, si l’opération met fin à l’indivision, sur la valeur nette de la totalité des biens (BOFiP BOI-ENR-PTG, § 60, 80 et 130).

Ce droit n’est dû que si le partage est constaté par un acte. S’y ajoutent les émoluments du notaire et, pour un partage judiciaire, les honoraires d’avocat et les frais d’expertise éventuels. Le droit de partage reste néanmoins modeste au regard des droits de mutation à titre onéreux qui frapperaient un rachat entre personnes étrangères à la succession.

Le coût du blocage, souvent supérieur au coût de la sortie

Une indivision qui s'enlise coûte d'abord en charges : taxe foncière, travaux et entretien restent dus par chaque héritier à proportion de sa part, que le bien soit occupé, loué ou vide. L'héritier qui occupe seul la maison doit en principe une indemnité d'occupation à l'indivision, source fréquente de rancœur et de contentieux. La paralysie des décisions empêche aussi de vendre au bon moment ou d'engager des travaux de valorisation, puisque la vente exige l'unanimité hors procédure judiciaire.

Le coût humain pèse souvent davantage. Des frères et sœurs qui se parlent par avocats interposés pendant deux ans réussissent rarement à reconstruire une relation apaisée. Ces tensions sont plus fortes encore dans la succession en famille recomposée, où le conjoint survivant peut se retrouver coïndivisaire des enfants d'une première union de son époux. Pour les successions importantes, comportant immeubles, titres de société et liquidités, la question de rester en indivision ou de partager se pose dès la déclaration de succession : elle fait partie des décisions à prendre lorsqu'on vient d'hériter d'un grand patrimoine.

Trois enfants, une maison de famille et une sœur qui veut la garder

Une mère, veuve, décède en laissant trois enfants majeurs. La succession comprend la maison familiale, estimée à 540 000 euros, et 60 000 euros de liquidités, soit un actif net de 600 000 euros. Chaque enfant a droit à 200 000 euros. Après l'abattement de 100 000 euros en ligne directe, chacun acquitte 18 194 euros de droits de succession selon le barème de l'article 777 du CGI. L'une des filles, qui vit dans la région, occupe la maison depuis le décès et souhaite la conserver ; ses deux frères veulent vendre.

Si personne ne cède, les deux frères, qui réunissent les deux tiers des droits, peuvent engager la procédure de vente devant notaire puis devant le tribunal. La sœur risque alors de perdre la maison dans une vente aux enchères. Dans l'intervalle, elle doit une indemnité d'occupation : à titre d'hypothèse, fixée à 1 500 euros par mois, elle atteint 36 000 euros sur vingt-quatre mois, dont elle sera redevable envers l'indivision.

La solution amiable retenue attribue la maison à la sœur. Ses droits de 200 000 euros étant inférieurs à la valeur de la maison, elle verse une soulte de 340 000 euros, soit 170 000 euros à chacun de ses frères, qui reçoivent en outre 30 000 euros de liquidités chacun. Le droit de partage s'élève à 2,5 % de l'actif net de 600 000 euros, soulte non déduite, soit 15 000 euros. La sœur finance la soulte par un emprunt immobilier ; l'indemnité d'occupation, limitée aux quelques mois écoulés, est intégrée aux comptes du partage. Chacun obtient sa part en quelques mois au lieu de deux ans de procédure.

Cet exemple est présenté à titre illustratif, à valeurs et législation constantes ; chaque situation appelle une analyse individualisée.

Donation-partage et indivision : prévenir plutôt que subir

La prévention la plus efficace se décide du vivant des parents. La donation-partage répartit les biens entre les enfants de manière définitive : chacun reçoit un lot qui lui appartient seul, et les valeurs sont figées pour le règlement de la succession. Encore faut-il que les lots soient réellement divis. La Cour de cassation juge que l'attribution d'un bien en indivision à plusieurs donataires fait perdre à l'acte sa qualité de partage et le requalifie en donation simple (Cass. 1re civ., 20 novembre 2013, n° 12-25.681 ; Cass. 1re civ., 2 juillet 2025, n° 23-16.329). Une donation-partage qui laisse la maison en indivision entre les enfants reporte le problème plutôt qu'elle ne le règle.

Fiscalement, la donation-partage échappe au droit de partage de 2,5 %, sauf lorsqu'elle incorpore des donations antérieures. Elle s'inscrit dans une réflexion plus large sur la transmission équitable entre ses enfants, notamment lorsqu'un seul souhaite reprendre la maison ou l'entreprise et devra une soulte aux autres. Le testament-partage, la mise en société civile des biens immobiliers ou le mandat à effet posthume complètent la palette des outils pour transmettre son patrimoine sans laisser une indivision ingérable.

Les points de vigilance avant d'engager une sortie

Organiser l'attente par une convention d'indivision

Lorsque la sortie ne peut être immédiate, une convention d'indivision stabilise la situation. Elle exige l'accord de tous, doit être écrite et établie par acte notarié si elle porte sur un immeuble. Conclue pour une durée déterminée, elle ne peut excéder cinq ans et peut être renouvelée ; conclue pour une durée indéterminée, elle laisse chacun libre de demander le partage, à condition de ne pas le faire de mauvaise foi ou à contretemps. Elle peut désigner un gérant et fixer l'indemnité d'occupation (Notaires du Grand Paris et Chambre des notaires de Paris, précités).

Faire évaluer les biens avant de négocier

La plupart des blocages naissent d'un désaccord sur la valeur. Une évaluation partagée, confiée à un professionnel choisi d'un commun accord, sert de base aux lots, aux soultes et au prix d'un éventuel rachat. Elle sert aussi de référence au calcul de l'indemnité d'occupation.

Vérifier les droits du conjoint survivant

Si le conjoint survivant a opté pour l'usufruit, les biens sont démembrés : la vente aux deux tiers ne s'applique pas, et la cession du bien nécessite l'accord conjoint de l'usufruitier et des nus-propriétaires. Mieux vaut identifier ce point avant d'annoncer une procédure.

Anticiper le financement de la soulte

L'héritier qui souhaite garder le bien doit vérifier sa capacité d'emprunt avant de s'engager. Une soulte non financée transforme un partage amiable signé en nouveau contentieux.

Questions fréquentes

Peut-on être obligé de rester en indivision avec ses frères et sœurs ?

Non. Le Code civil pose que nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision : chaque héritier peut demander le partage à tout moment. Seule une convention d'indivision à durée déterminée, signée par tous, retarde ce droit jusqu'à son terme,

sauf justes motifs.

Un héritier peut-il bloquer la vente de la maison de famille ?

Il peut la retarder, pas l’empêcher durablement. Les héritiers qui détiennent au moins deux tiers des droits peuvent demander au tribunal d’autoriser la vente aux enchères, et tout héritier peut engager un partage judiciaire, qui peut aboutir à une licitation du bien.

Combien coûte un partage de succession ?

Le partage supporte un droit de 2,5 % de l’actif net partagé, sans déduction des soultes, auquel s’ajoutent les émoluments du notaire. Pour une succession de 600 000 euros, le droit de partage atteint 15 000 euros.

Comment racheter la part de son frère ou de sa sœur dans une maison héritée ?

Par un acte notarié de rachat entre cohéritiers, appelé licitation, ou par un partage qui vous attribue la maison contre le versement d’une soulte. Dans les deux cas, la taxation est limitée à 2,5 %, au lieu des droits de vente habituels.

Combien de temps dure un partage judiciaire ?

Un partage judiciaire complexe, avec notaire désigné et juge commis, peut durer entre dix-huit et vingt-quatre mois selon un rapport du Sénat de décembre 2025. Un accord trouvé en cours de procédure permet d’y mettre fin plus tôt.

La donation-partage évite-t-elle l’indivision entre les enfants ?

Oui, à condition que chaque enfant reçoive des biens distincts. Si un bien est attribué en indivision à plusieurs enfants, la Cour de cassation requalifie l’acte en donation simple, et l’indivision réapparaît au décès.

Information générale, ne constitue pas un conseil juridique ou fiscal individualisé.

Pour sortir d’une indivision successorale, chaque héritier peut demander le partage à tout moment : la loi pose que nul ne peut être contraint à demeurer dans l’indivision.

Lorsque tous s’accordent, la sortie passe par un partage amiable chez le notaire ou par le rachat des parts des autres héritiers. Lorsque la famille est bloquée, deux leviers judiciaires existent : la vente autorisée par le tribunal à la demande des héritiers qui détiennent au moins les deux tiers des droits, et le partage judiciaire, qui peut aboutir à une vente aux enchères. Le partage supporte en principe un droit de 2,5 % de l’actif net partagé.

Qu’est-ce que l’indivision successorale ?

L’indivision est l’état d’un bien qui appartient à plusieurs personnes, chacune titulaire d’une quote-part abstraite plutôt que d’une partie matérielle du bien. Au décès, elle naît d’elle-même entre les héritiers : tant que la succession n’est pas partagée, chacun détient une fraction de la maison, des comptes et des titres, sans pouvoir dire « cette pièce est à moi » (Notaires du Grand Paris, « L’indivision successorale »).

La gestion obéit à des majorités graduées. Un héritier peut agir seul pour les travaux de conservation sans lesquels le bien serait en péril. Les actes d’administration, comme la mise en location d’un logement ou le mandat général confié à l’un des héritiers, se décident à la majorité des deux tiers des droits indivis. Les actes de disposition, et d’abord la vente d’un immeuble, exigent l’unanimité (rapport n° 194 du Sénat, 10 décembre 2025, sur la proposition de loi visant à simplifier la sortie de l’indivision successorale, qui rappelle les articles 815 et 815-3 du Code civil). Chaque héritier contribue aux dépenses, impôts et taxes à proportion de sa quote-part (Chambre des notaires de Paris). Hors recours au juge, il suffit donc d’un héritier opposé à la vente pour figer la maison de famille.

Le droit de demander le partage à tout moment

L’article 815 du Code civil fait de l’indivision un régime provisoire : un héritier n’a pas à justifier sa demande de partage ni à obtenir l’accord des autres pour la formuler. Ce droit ne peut pas être retiré par une clause ou un accord de famille. Une seule situation le suspend : une convention d’indivision conclue pour une durée déterminée, pendant laquelle le partage ne peut être demandé avant le terme, sauf justes motifs.

Demander le partage ouvre ensuite un choix. Si tous les héritiers s'entendent, le partage est amiable. Si l'un d'eux refuse, la sortie devient judiciaire. Entre ces deux pôles, la cession de parts et la vente aux deux tiers permettent souvent de débloquer la situation sans aller jusqu'au bout d'un procès.

Le partage amiable, voie la plus rapide quand la famille s'entend

Le partage amiable suppose l'accord de tous les héritiers sur la composition des lots. Il doit être reçu par un notaire dès qu'il porte sur des immeubles ou des droits immobiliers ; pour le reste, les héritiers sont libres de son contenu et de ses modalités (Notaires du Grand Paris, « L'indivision »).

Les lots se composent rarement à valeur parfaitement égale. L'héritier qui reçoit plus que sa part, typiquement celui qui garde la maison, verse aux autres une soulte, somme d'argent qui rétablit l'équilibre. La difficulté se situe donc moins dans le droit que dans deux questions très concrètes : sur quelle valeur s'accorder, et comment l'attributaire finance-t-il la soulte. Une estimation indépendante du bien, établie avant toute discussion sur les lots, désamorce la plupart des blocages.

Un blocage en indivision se règle plus vite quand les options sont chiffrées.

Faire le point sur votre indivision, sans engagement ?

Racheter les parts de ses cohéritiers ou céder les siennes

Le rachat par un héritier des parts des autres s'appelle, en droit fiscal, une licitation lorsqu'il porte sur un bien de la succession. Il permet à celui qui tient au bien de le conserver, et aux autres de récupérer leur part en argent, sans attendre un partage global de la succession.

Un héritier peut aussi vendre sa quote-part à une personne étrangère à l'indivision. Les autres disposent alors d'un droit de préemption : le projet de cession doit leur être signifié, et ils ont un mois pour faire connaître leur décision de l'acquérir en priorité

(Notaires du Grand Paris, précité). En pratique, peu d'acquéreurs extérieurs achètent une fraction de maison de famille : cette voie sert surtout de levier de négociation, ou de sortie pour un héritier qui accepte une décote.

La vente à la majorité des deux tiers, avec l'autorisation du tribunal

Grâce à l'article 815-5-1 du Code civil, l'unanimité n'est plus indispensable pour vendre un bien indivis. Les héritiers titulaires d'au moins deux tiers des droits indivis expriment devant notaire leur intention de vendre. Le notaire fait signifier cette intention aux autres indivisaires dans le délai d'un mois. Ceux-ci disposent de trois mois pour se prononcer. À défaut d'accord de tous dans ce délai, le notaire dresse un procès-verbal et le tribunal judiciaire peut autoriser la vente aux enchères du bien, à condition qu'elle ne porte pas une atteinte excessive aux droits des autres indivisaires (Notaires du Grand Paris, « L'indivision successorale », précité ; rapport du Sénat précité).

Ce mécanisme connaît des limites. Il ne s'applique pas aux biens démembrés, par exemple une maison dont le conjoint survivant a l'usufruit et les enfants la nue-propriété, ni lorsque l'un des indivisaires est présumé absent. La vente ainsi autorisée se fait aux enchères, ce qui expose à un prix inférieur à celui d'une vente négociée. Brandir cette procédure suffit pourtant souvent à ramener l'héritier réticent à la table du partage amiable.

Le partage judiciaire et la licitation, l'issue en cas de blocage durable

Le partage devient judiciaire lorsqu'un héritier refuse de consentir au partage amiable. En matière de succession, l'action est portée devant le tribunal judiciaire du lieu d'ouverture de la succession. Le tribunal ordonne le partage s'il peut avoir lieu, ou à défaut la vente par licitation, c'est-à-dire aux enchères. Dans les dossiers complexes, il désigne un notaire chargé des opérations et un juge commis pour les surveiller ; une telle procédure peut durer entre dix-huit et vingt-quatre mois selon le rapport du Sénat précité.

Pendant ce temps, une situation urgente reste traitable : le président du tribunal judiciaire peut prescrire ou autoriser les mesures urgentes que requiert l'intérêt commun, sur le fondement de l'article 815-6 du Code civil (Assemblée nationale, état d'avancement des travaux de la rapporteure sur la proposition de loi n° 823, 19 février 2025). Le partage judiciaire reste la voie la plus longue et la plus coûteuse en honoraires ; il garantit en revanche qu'aucun héritier ne peut bloquer indéfiniment les autres.

Voie de sortie	Accord nécessaire	Rôle du juge	Délais connus	Fiscalité
Partage amiable	Tous les héritiers	Aucun	Selon l'entente et le notaire	Droit de partage de 2,5 % de l'actif net partagé
Rachat de parts entre héritiers (licitation)	Vendeurs et acquéreur	Aucun	Selon l'entente	2,5 % sur les parts acquises, ou sur la totalité des biens si l'indivision prend fin
Cession de sa quote-part à un tiers	Le vendeur seul, sous réserve de la préemption	Aucun	Un mois pour la préemption des cohéritiers	Régime de la vente
Vente aux deux tiers (art. 815-5-1)	Héritiers détenant au moins deux tiers des droits	Autorise la vente aux enchères	Un mois pour signifier, trois mois pour répondre, puis instance	Régime de la vente

Voie de sortie	Accord nécessaire	Rôle du juge	Délais connus	Fiscalité
Partage judiciaire	Un seul héritier suffit à l’engager	Ordonne le partage ou la licitation	Dix-huit à vingt-quatre mois pour un partage complexe	Droit de partage de 2,5 %

Combien coûte la sortie de l’indivision ?

Le partage d’une succession supporte un droit d’enregistrement de 2,5 %, liquidé sur l’actif net partagé (articles 746 et 747 du CGI). L’article 748 du CGI considère les partages de succession comme entièrement déclaratifs : le droit est liquidé sur la valeur nette de l’actif partagé, sans déduction des soultes, à condition que le partage intervienne uniquement entre les membres originaires de l’indivision ou les personnes que ce texte leur assimile. Les licitations de biens dépendant d’une succession au profit d’un cohéritier ne supportent elles aussi que 2,5 %, calculés sur les parts acquises ou, si l’opération met fin à l’indivision, sur la valeur nette de la totalité des biens (BOFiP BOI-ENR-PTG, § 60, 80 et 130).

Ce droit n’est dû que si le partage est constaté par un acte. S’y ajoutent les émoluments du notaire et, pour un partage judiciaire, les honoraires d’avocat et les frais d’expertise éventuels. Le droit de partage reste néanmoins modeste au regard des droits de mutation à titre onéreux qui frapperaient un rachat entre personnes étrangères à la succession.

Le coût du blocage, souvent supérieur au coût de la sortie

Une indivision qui s’enlise coûte d’abord en charges : taxe foncière, travaux et entretien restent dus par chaque héritier à proportion de sa part, que le bien soit occupé, loué ou vide. L’héritier qui occupe seul la maison doit en principe une indemnité d’occupation à l’indivision, source fréquente de rancœur et de contentieux. La paralysie des décisions empêche aussi de vendre au bon moment ou d’engager des

travaux de valorisation, puisque la vente exige l’unanimité hors procédure judiciaire.

Le coût humain pèse souvent davantage. Des frères et sœurs qui se parlent par avocats interposés pendant deux ans réussissent rarement à reconstruire une relation apaisée. Ces tensions sont plus fortes encore dans la succession en famille recomposée, où le conjoint survivant peut se retrouver coïndivisaire des enfants d’une première union de son époux. Pour les successions importantes, comportant immeubles, titres de société et liquidités, la question de rester en indivision ou de partager se pose dès la déclaration de succession : elle fait partie des décisions à prendre lorsqu’on vient d’hériter d’un grand patrimoine.

Trois enfants, une maison de famille et une sœur qui veut la garder

Une mère, veuve, décède en laissant trois enfants majeurs. La succession comprend la maison familiale, estimée à 540 000 euros, et 60 000 euros de liquidités, soit un actif net de 600 000 euros. Chaque enfant a droit à 200 000 euros. Après l’abattement de 100 000 euros en ligne directe, chacun acquitte 18 194 euros de droits de succession selon le barème de l’article 777 du CGI. L’une des filles, qui vit dans la région, occupe la maison depuis le décès et souhaite la conserver ; ses deux frères veulent vendre.

Si personne ne cède, les deux frères, qui réunissent les deux tiers des droits, peuvent engager la procédure de vente devant notaire puis devant le tribunal. La sœur risque alors de perdre la maison dans une vente aux enchères. Dans l’intervalle, elle doit une indemnité d’occupation : à titre d’hypothèse, fixée à 1 500 euros par mois, elle atteint 36 000 euros sur vingt-quatre mois, dont elle sera redevable envers l’indivision.

La solution amiable retenue attribue la maison à la sœur. Ses droits de 200 000 euros étant inférieurs à la valeur de la maison, elle verse une soulte de 340 000 euros, soit 170 000 euros à chacun de ses frères, qui reçoivent en outre 30 000 euros de liquidités chacun. Le droit de partage s’élève à 2,5 % de l’actif net de 600 000 euros, soulte non déduite, soit 15 000 euros. La sœur finance la soulte par un emprunt immobilier ; l’indemnité d’occupation, limitée aux quelques mois écoulés, est intégrée aux comptes du partage. Chacun obtient sa part en quelques mois au lieu de deux ans de procédure.

Cet exemple est présenté à titre illustratif, à valeurs et législation constantes ; chaque situation appelle une analyse individualisée.

Donation-partage et indivision : prévenir plutôt que subir

La prévention la plus efficace se décide du vivant des parents. La donation-partage répartit les biens entre les enfants de manière définitive : chacun reçoit un lot qui lui appartient seul, et les valeurs sont figées pour le règlement de la succession. Encore faut-il que les lots soient réellement divis. La Cour de cassation juge que l'attribution d'un bien en indivision à plusieurs donataires fait perdre à l'acte sa qualité de partage et le requalifie en donation simple (Cass. 1re civ., 20 novembre 2013, n° 12-25.681 ; Cass. 1re civ., 2 juillet 2025, n° 23-16.329). Une donation-partage qui laisse la maison en indivision entre les enfants reporte le problème plutôt qu'elle ne le règle.

Fiscalement, la donation-partage échappe au droit de partage de 2,5 %, sauf lorsqu'elle incorpore des donations antérieures. Elle s'inscrit dans une réflexion plus large sur la transmission équitable entre ses enfants, notamment lorsqu'un seul souhaite reprendre la maison ou l'entreprise et devra une soulte aux autres. Le testament-partage, la mise en société civile des biens immobiliers ou le mandat à effet posthume complètent la palette des outils pour transmettre son patrimoine sans laisser une indivision ingérable.

Les points de vigilance avant d'engager une sortie

Organiser l'attente par une convention d'indivision

Lorsque la sortie ne peut être immédiate, une convention d'indivision stabilise la situation. Elle exige l'accord de tous, doit être écrite et établie par acte notarié si elle porte sur un immeuble. Conclue pour une durée déterminée, elle ne peut excéder cinq ans et peut être renouvelée ; conclue pour une durée indéterminée, elle laisse chacun libre de demander le partage, à condition de ne pas le faire de mauvaise foi ou à contretemps. Elle peut désigner un gérant et fixer l'indemnité d'occupation (Notaires du Grand Paris et Chambre des notaires de Paris, précités).

Faire évaluer les biens avant de négocier

La plupart des blocages naissent d'un désaccord sur la valeur. Une évaluation partagée, confiée à un professionnel choisi d'un commun accord, sert de base aux lots, aux soultes et au prix d'un éventuel rachat. Elle sert aussi de référence au calcul de l'indemnité d'occupation.

Vérifier les droits du conjoint survivant

Si le conjoint survivant a opté pour l'usufruit, les biens sont démembrés : la vente aux deux tiers ne s'applique pas, et la cession du bien nécessite l'accord conjoint de l'usufruitier et des nus-propriétaires. Mieux vaut identifier ce point avant d'annoncer une procédure.

Anticiper le financement de la soulte

L'héritier qui souhaite garder le bien doit vérifier sa capacité d'emprunt avant de s'engager. Une soulte non financée transforme un partage amiable signé en nouveau contentieux.

Soulte, rachat de parts, vente : chaque voie de sortie a un coût et un calendrier.

Bénéficier de votre bilan de transmission ?

Questions fréquentes

Peut-on être obligé de rester en indivision avec ses frères et sœurs ?

Non. Le Code civil pose que nul ne peut être contraint à demeurer dans l'indivision : chaque héritier peut demander le partage à tout moment. Seule une convention d'indivision à durée déterminée, signée par tous, retarde ce droit jusqu'à son terme, sauf justes motifs.

Un héritier peut-il bloquer la vente de la maison de famille ?

Il peut la retarder, pas l’empêcher durablement. Les héritiers qui détiennent au moins deux tiers des droits peuvent demander au tribunal d’autoriser la vente aux enchères, et tout héritier peut engager un partage judiciaire, qui peut aboutir à une licitation du bien.

Combien coûte un partage de succession ?

Le partage supporte un droit de 2,5 % de l’actif net partagé, sans déduction des soultes, auquel s’ajoutent les émoluments du notaire. Pour une succession de 600 000 euros, le droit de partage atteint 15 000 euros.

Comment racheter la part de son frère ou de sa sœur dans une maison héritée ?

Par un acte notarié de rachat entre cohéritiers, appelé licitation, ou par un partage qui vous attribue la maison contre le versement d’une soulte. Dans les deux cas, la taxation est limitée à 2,5 %, au lieu des droits de vente habituels.

Combien de temps dure un partage judiciaire ?

Un partage judiciaire complexe, avec notaire désigné et juge commis, peut durer entre dix-huit et vingt-quatre mois selon un rapport du Sénat de décembre 2025. Un accord trouvé en cours de procédure permet d’y mettre fin plus tôt.

La donation-partage évite-t-elle l’indivision entre les enfants ?

Oui, à condition que chaque enfant reçoive des biens distincts. Si un bien est attribué en indivision à plusieurs enfants, la Cour de cassation requalifie l’acte en donation simple, et l’indivision réapparaît au décès.

Non. Le Code civil pose que nul ne peut être contraint à demeurer dans l’indivision : chaque héritier peut demander le partage à tout moment. Seule une convention d’indivision à durée déterminée, signée par tous, retarde ce droit jusqu’à son terme, sauf justes motifs.

Il peut la retarder, pas l’empêcher durablement. Les héritiers qui détiennent au moins deux tiers des droits peuvent demander au tribunal d’autoriser la vente aux enchères, et tout héritier peut engager un partage judiciaire, qui peut aboutir à une licitation du bien.

Le partage supporte un droit de 2,5 % de l’actif net partagé, sans déduction des soultes, auquel s’ajoutent les émoluments du notaire. Pour une succession de 600 000 euros, le droit de partage atteint 15 000 euros.

Par un acte notarié de rachat entre cohéritiers, appelé licitation, ou par un partage qui vous attribue la maison contre le versement d’une soulte. Dans les deux cas, la taxation est limitée à 2,5 %, au lieu des droits de vente habituels.

Un partage judiciaire complexe, avec notaire désigné et juge commis, peut durer entre dix-huit et vingt-quatre mois selon un rapport du Sénat de décembre 2025. Un accord trouvé en cours de procédure permet d’y mettre fin plus tôt.

Oui, à condition que chaque enfant reçoive des biens distincts. Si un bien est attribué en indivision à plusieurs enfants, la Cour de cassation requalifie l’acte en donation

simple, et l’indivision réapparaît au décès.

Information générale, ne constitue pas un conseil juridique ou fiscal individualisé.