



L'indivision des biens : tout ce qu'il faut savoir

Qu'est-ce que l'indivision ?

L'indivision est une **situation juridique** dans laquelle **plusieurs personnes détiennent ensemble un même bien**, sans que leurs parts ne soient physiquement divisées.

Chaque **indivisaire** possède une **quote-part abstraite** du bien, proportionnelle à son apport ou à ses droits successoraux.

Elle est fréquente dans :

- Les **successions**
- Les **achats immobiliers à plusieurs** (couples non mariés, fratries, amis...)
- Les **séparations** (divorce, rupture de PACS)

Règles de gestion en indivision

Type d'acte

Quorum requis

Actes de gestion courante (entretien, assurance, taxe foncière...) **Majorité des 2/3**

Actes graves (vente, hypothèque, travaux importants...) **Unanimité**

Sortie de l'indivision (revente de la part d'un indivisaire) **Libre et unilatérale**

 Chaque indivisaire peut **demandeur à sortir de l'indivision à tout moment**. Cela peut mener à la **vente du bien** si aucun accord n'est trouvé.

Pourquoi acheter en indivision ?

- Pour les **couples non mariés** ou pacsés (sans régime de communauté)
- Pour **investir en famille** dans un bien commun
- Pour **mutualiser les coûts** (achat, crédit, charges)
- Pour **accéder plus facilement à la propriété**

**OFFICE NOTARIAL
BEZANNIER-BOUQUET & EMONET**

23 rue de la Vallée Maillard - 41000 BLOIS
Tél. 02 54 74 00 31

<https://bbe.notaires.fr>

**OUVERT DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H À 12H ET DE 14H À 18H
LE SAMEDI DE 9H À 12H30 SUR RENDEZ-VOUS**

*Membre d'une association agréée
Le règlement des honoraires par chèques est accepté*





⚠ Les risques de l'indivision

1. Blocages en cas de désaccord

- Impossibilité de vendre, louer, ou réaliser des travaux
- Conflits familiaux fréquents en cas de succession

2. Solidarité financière

- Si un indivisaire ne paie pas sa part des charges, les autres doivent compenser

3. Transmission compliquée

- En cas d'héritage, la gestion devient difficile si les héritiers ne s'entendent pas
-

🛡 La convention d'indivision : un outil de sécurisation

🔒 Rédigée par un notaire, la convention d'indivision fixe :

- Les **modalités de gestion** du bien
- Le **rôle du gérant ou mandataire**
- La **durée de l'indivision** (max 5 ans renouvelables)
- Les **droits et devoirs de chacun**
- Les **conditions de sortie** de l'indivision

✅ Elle permet de **prévenir les conflits** et **éviter les ventes forcées**.

📄 Préparer sa succession pour éviter l'indivision subie

L'indivision peut être évitée **en amont**, grâce à une **préparation successorale avec votre notaire**.

Solutions :

- **Testament clair** avec legs spécifiques
- **Donation-partage** entre héritiers

**OFFICE NOTARIAL
BEZANNIER-BOUQUET & EMONET**

23 rue de la Vallée Maillard - 41000 BLOIS
Tél. 02 54 74 00 31

<https://bbe.notaires.fr>

**OUVERT DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H À 12H ET DE 14H À 18H
LE SAMEDI DE 9H À 12H30 SUR RENDEZ-VOUS**

*Membre d'une association agréée
Le règlement des honoraires par chèques est accepté*





**Nadège BEZANNIER-BOUQUET
et Vincent EMONET**
Notaires Associés
Successeurs de Maîtres DAMON, ARMAN
Successeurs de Maîtres RABOURDIN et DUVAL DE LAGUIERCE



- **Création d'une SCI familiale** pour mieux organiser la détention des biens
- **Assurance-vie** avec clause bénéficiaire adaptée

 Le rôle du notaire dans l'indivision

Le notaire vous accompagne pour :

- **Évaluer les conséquences** d'une indivision
- **Rédiger une convention sur-mesure**
- **Sortir de l'indivision** par partage ou vente
- **Préparer une succession** pour éviter les blocages

 En résumé

 Avantages de l'indivision

 Inconvénients à anticiper

Accès facile à la propriété à plusieurs Risque de conflits entre co-indivisaires

Partage des frais d'achat et de gestion Difficultés en cas de vente ou travaux

Utilisée dans les successions Blocages fréquents en cas de mésentente

 Le conseil du notaire :

“L'indivision est souvent une solution par défaut. Mieux vaut l'anticiper, l'encadrer ou la transformer, plutôt que la subir.”

**OFFICE NOTARIAL
BEZANNIER-BOUQUET & EMONET**

23 rue de la Vallée Maillard - 41000 BLOIS
Tél. 02 54 74 00 31

<https://bbe.notaires.fr>

**OUVERT DU LUNDI AU VENDREDI DE 9H À 12H ET DE 14H À 18H
LE SAMEDI DE 9H À 12H30 SUR RENDEZ-VOUS**

Membre d'une association agréée
Le règlement des honoraires par chèques est accepté

